

30.10.2019

Julkinen

Kokoustiedot

Aika 30.10.2019 keskiviikko klo 15:00 - 15:55
Paikka Valtuustotalo, lautakuntien kokoushuone
Lisätietoja
Saapuvilla olleet jäsenet

Aleksi Eskelinen, puheenjohtaja
Ismo Apell
Elena Chiksoeva
Nina Hakokivi
Jukka Pulkkinen
Maija Svärd, asiat 1 - 9, 11 - 15
Markku Söderström
Bozena Kontila, varajäsen
Eero Wetzell

Muut saapuvilla olleet

Eija Vähälä kaupunginhallituksen vara-
edustaja
Jari Kyllönen, apulaiskaupunginjohtaja esittelijä
Olli Litmanen Nuorisovaltuuston edustaja
Ismo Heikkinen, kaupungininsinööri
Tanja Leppänen, ympäristöjohtaja
Terhi Leppänen, tiedottaja
Seppo Jauhiainen, kaupunginmetsänhoitaja
Ari Räsänen, va. kaupunkisuunnittelujohtaja
Unto Juutinen, yritysasiainmies klo 15.35 saakka, asiat 1 - 5
Pauli Sonninen, va. asemakaavapäällikkö klo 15.25 alkaen, asiat 4 - 15
Anne Simonen-Ruuskanen, henkilöstö- ja pöytäkirjanpitäjä
talouspäällikkö

Asiat 197 - 211 §

Allekirjoitukset

Aleksi Eskelinen
puheenjohtaja

Anne Simonen-Ruuskanen
pöytäkirjanpitäjä

Pöytäkirjan tarkastus

Kuopion kaupungin kaupunkiympäristön palvelualueella (Suokatu 42),
30.10.2019

Ismo Apell

Elena Chiksoeva

Pöytäkirja on ollut yleisesti nähtävänä

Tarkastettu pöytäkirja on yleisesti nähtävänä Kuopion kaupungin verkkosivulla www.kuopio.fi/paatoksenteko 31.10.2019

Anne Simonen-Ruuskanen
pöytäkirjanpitäjä

30.10.2019

Julkinen

Muutoksenhakukiellot Kuntalain 136 §:n mukaan ei oikaisuvaatimusta eikä kunnallisvalitusta voi tehdä §:ien 197 – 198, 203 – 205, 209 - 210 osalta, koska päätökset koskevat vain valmistelua tai täytäntöönpanoa.

Muutosta ei voi hakea valittamalla §:iin 199 – 202, 206 ja 211, koska päätöksestä voidaan tehdä kuntalain 134 §:n 1 momentin mukaan kirjallinen oikaisuvaatimus.

Oikaisuvaatimusohjeet ja valitusosoitukset

Pöytäkirjaan liitetään oikaisuvaatimusohjeet §:ien 199 – 202, 206 ja 211 osalta

liite A

seuraava valitusosoitus §:ien 207 - 208 osalta

liite B

Käsittellyt asiat

Nro	§	Liite/ viite*	Otsikko	Sivu
1	197 §		Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus	5
2	198 §		Pöytäkirjantarkastajat	6
3	199 §		Suunnitteluvaraus kiinteistöstä 297-8-9908-0 / Nordic Icon Group NG Oy	7
4	200 §		Tontin 297-33-15-1 (Kanavaharjankatu 2) varaaminen ja vuokraaminen / NCC Suomi Oy perustettavan yhtiön lukuun	10
5	201 §		Yritystontin 297-31-22-2 (Asevarikontie 12) vuokraaminen / Heikkinen Yhtiöt Oy	12
6	202 §	1	Talkooraha-anomus / Nilsiäen urheiluautoilijat ry / Nilsiäen nuorten mopoalueen perustaminen	15
7	203 §	2	Tiedonanto vireilletulosta, asemakaavan muutos / Myllykatu 8 ja Hapelähteenkatu 31, 33 ja 35 / Maljalahti 3-15-4 ja 6, 3-16-3 ja 3-23-2	17
8	204 §	3	Tiedonanto vireilletulosta, asemakaavan muutos / Kotkankallio ja Niiralan Teboil / Niirala 7-1-2, 7-23-6 ja 7-23-7	18
9	205 §		Tiedonanto asemakaavan muutosehdotuksen jakamisesta / Tullinkulma ja Rengastalo / Multimäki 4-10-4 ja 4-13-7	19
10	206 §		Tontin 297-32-70-3 (Palomiehenkatu 2) vuokraaminen / Niiralan Kulma Oy	20
11	207 §	4-5	Oikaisuvaatimus lomarakennuspaikan 297-430-1-170 maanvuokrasopimuksen uusimista koskevaan päätökseen	23
12	208 §	6-7	Oikaisuvaatimus lomarakennuspaikan maanvuokrasopimuksen uusimista koskevaan päätökseen, vuokra-alue 297-401-1-155-1026	26
13	209 §	8-9	KYP tiedonannot 2019	29

14	210 §	Ylimääräinen asia / Kuopion kaupunkiseudun joukkoliikenne 2025 -ohjelman tarkistus ja ohjaavan työryhmän nimeäminen	30
15	211 § 10	Ylimääräinen asia / Kuopion kaupungin hulevesimaksun määräytymisen perusteiden (hulevesitaksa) tarkistaminen	32
Muutoksenhaku			
199-202, 206, 211 §		Liite A kuntalain mukainen oikaisuvaatimusohje / kaupunkirakennelautakunta	36
207-208 §		Liite B Kuntalain mukainen valitusosoitus / kaupunkirakennelautakunta	37

197 §

Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus

Päätösehdotus

Puheenjohtaja

Kokous todetaan laillisesti koolle kutsutuksi ja päätösvaltaiseksi.

Päätös

Kokous todettiin laillisesti koolle kutsutuksi ja päätösvaltaiseksi. Varsinaisista jäsenistä kokouksesta olivat poissa Pia Punkki, Aila Tähtinen ja Matti Sariola. Kokouksessa oli läsnä varajäsen Bozena Kontila. Lautakunta päätti ottaa ylimääräiset asiat 14 ja 15 käsiteltäviksi.

198 §

Pöytäkirjantarkastajat

Päätösehdotus

Apulaiskaupunginjohtaja

Valitaan pöytäkirjantarkastajat. Vuorossa ovat jäsenet Ismo Apell ja Elena Chiksoeva.

Päätös

Valittiin Ismo Apell ja Elena Chiksoeva.

§ 199

Asianro 8079/10.00.02.01/2019

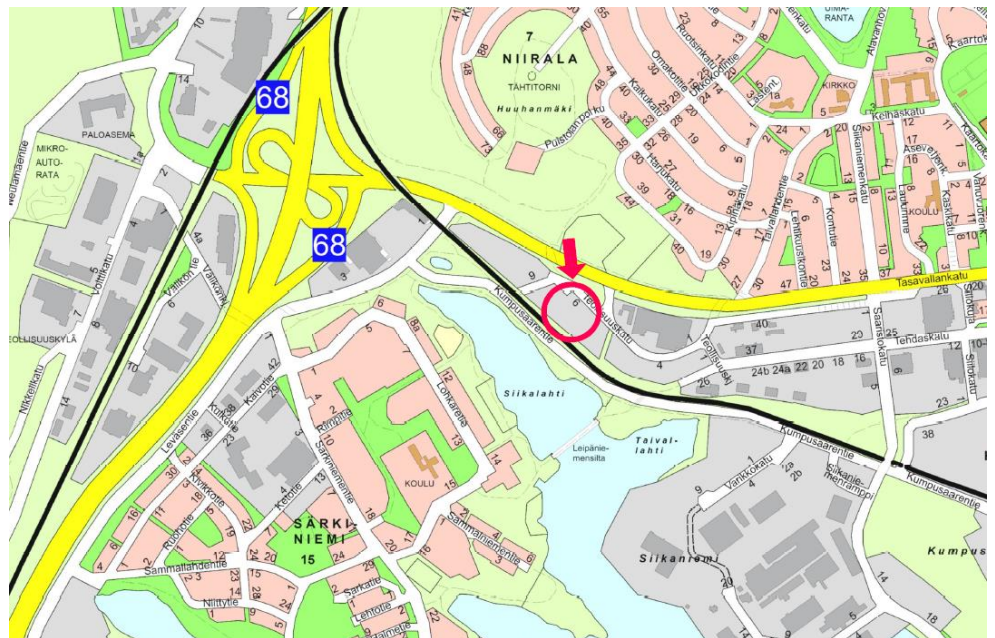
Suunnitteluvaraus kiinteistöstä 297-8-9908-0 / Nordic Icon Group NG Oy

**Kiinteistöjohtaja Lauri Lytsy
Maaomaisuuden hallintapalvelujen tukipalvelut**

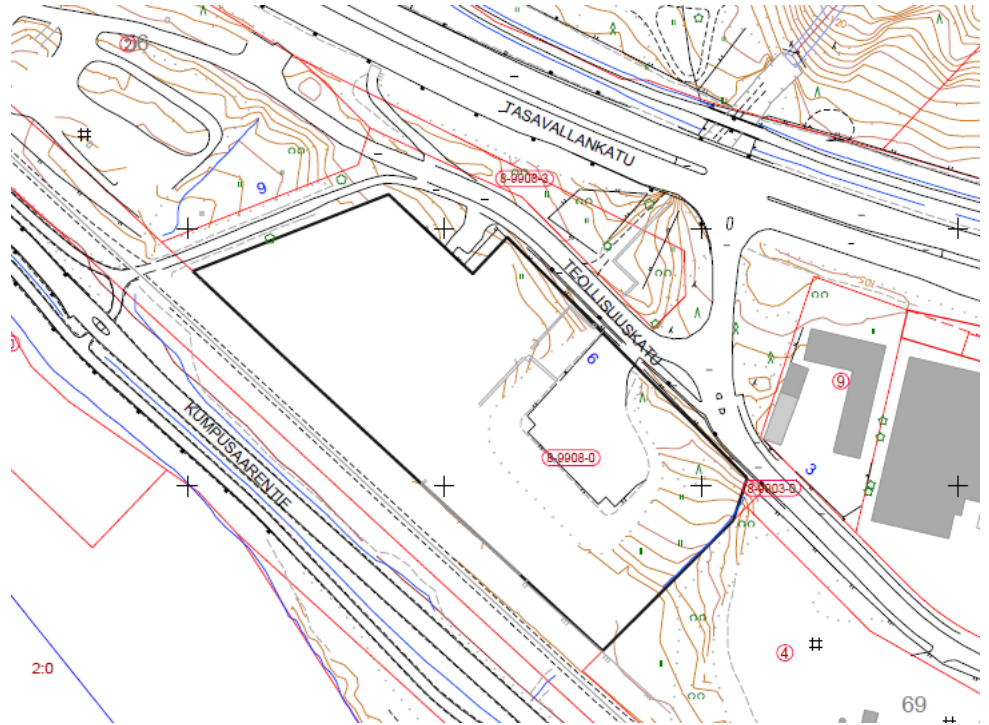
Nordic Icon Group NG Oy on hakenut alueen varaamista kiinteistöstä 297-8-9908-0.

Hakemus

Nordic Icon Group NG Oy haluaa varata myöhempää kiinteistökauppaa ja rakennuttamista varten Kuopion kaupungin omistamasta kiinteistöstä kiinteistötunnukseltaan 297-8-9908-0 asemakaavamuutoksella muodostettavan liiketontin. Tarkoituksena on rakennuttaa liiketontille asiakkaidemme käyttöön noin 5 500 kerrosneliömetrin liikerakennuksen, josta Gigantti Oy:lle tulee 3 000 m² ja loput noin 2 000 m² muulle käyttäjälle. Varauksen myöntämisen jälkeen on tarkoituksen aloittaa hankesuunnittelu. Nordic Icon Group NG Oy vastaa hankesuunnittelusta, rakennuttamisesta sekä rahoituksesta. Tavoitteena on saada liikerakennuksen tilat luovutettua vuokralaisille keväällä 2021.



30.10.2019



Varattava alue

Varattava alue sijaitsee BG-liikekiinteistöt Oy:lle varattu kaupunkirakennelautakunnan 25.9.2019 § 171 päätöksellä varatun alueen itäpuolelle. Molemmille alueille on myös haettu asemakaavamuutosta.

Kaupunki on tilannut alueen mahdollisen pilaantuneisuuden vuoksi selvityksen sekä kunnostussuunnitelman.

Alue on asemakaavassa osoitettu sotilaalliseksi alueeksi (ES).

Vaikutusten arviointi

Esitys on yrityspoliittisesti positiivinen. Yrityksen hanke vahvistaa koko Haapaniemen alueen uusiutumista keskustan lähellä olevana kaupallisen alueena.

Esitys

Esitän kaupunkirakennelautakunnalle, että noin 17 000 m²:n suuruinen alue kiinteistöstä 297-8-9908-0 varataan suunnittelua varten Nordic Icon Group NG Oy:lle (tai perustettavan yhtiön lukuun) seuraavin ehdoin:

1. Suunnittelu- ja selvitystyö on tehtävä yhteistyössä Kuopion kaupungin kanssa varaajan kustannuksella.
2. Alueen mahdollisesta myynnistä tai vuokrauksesta ja toteutuksesta päätetään erikseen. Vuokrattavan alueen laajuus tarkentuu suunnittelun edetessä
3. Varausaika päättyy 31.12.2020. Varausta on mahdollista perustelluista syistä jatkaa.
4. Suunnitteluvarausta ei voi siirtää kolmannen osapuolen nimiin.
5. Asemakaavan muutoksen käynnistämisestä päätetään erikseen asemakaavoitusohjelman laatimisen yhteydessä.

30.10.2019

199 §

6. Asemakaavoituksen aikana selvitetään pilaantuneiden maiden ja niiden kustannusten lisäksi tarvittavat liikennejärjestelymuutokset ja verkostosiirrot sekä niiden kustannukset. Neuvottelut kustannusvastaista ja tontin luovutusehdoista käydään suunnitteluvarauksen aikana.
7. Kaupunki ei ole missään korvausvastuussa, jos hanke raukeaa.

Lisätietoja hankkeesta antaa yritysasiainmies Unto Juutinen, puhelin 044 718 2084.

Valmistelija
Pirkko Laaksonen puh. +358 44 718 5511
etunimi.sukunimi(at)kuopio.fi

Päätösehdotus

Apulaiskaupunginjohtaja Jari Kyllönen

Lautakunta hyväksyy kiinteistöjohtajan esityksen.

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

§ 200

Asianro 8525/10.00.02.01/2019

Tontin 297-33-15-1 (Kanavaharjunkatu 2) varaaminen ja vuokraaminen / NCC Suomi Oy perustettavan yhtiön lukuun

Kiinteistöjohtaja Lauri Lytsy
Maaomaisuuden hallintapalvelujen tukipalvelut

Kuopion kaupunki on järjestänyt liiketontin 297-33-15-1 luovutuksesta hakumenettelyn 6.7.2019 - 16.9.2019 välisenä aikana. Hakumenettelyn ehdot on hyväksytty kaupunkirakennelautakunnan 22.5.2019 § 84 päätöksellä.

Hakuaikana saapui yksi hakemus, joka on hyväksyttävissä ja on hakuohjelman mukainen.

Hakemus

Suunnitelman mukaan tontille on tarkoituksena rakentaa vähintään 500 k-m² liiketilaa, jonne sijoittuu Julkulan leipomon Aeto-myyväläkahvila, B&J's Livingroom -ravintolasta tuttujen yrittäjien omaleimainen ravintola sekä lisäksi on vapaata tilaa halukkaille tulijoille. Toimijoiden yhteisenä tahtona on tuoda Saaristokaupunkiin yhteistyössä toimiva, laadukkaista ja pitkälti kotimaisia tuotteita tarjoava ravintola-kahvila-kokonaisuus. Yritykset ovat suunnitelleet erilaisia yhteistyön tapoja ja aikovat jatkaa niiden kehittämistä edelleen.

Lisäksi loppuosalle tonttia on tarkoituksena rakentaa noin 2 000 k-m²:n suurinen asuinrakennus.

Suunnitellussa on otettu huomioon tontin korkoerot. Tontin etuosaan tulee liiketilat piha-alueineen ja asuinrakennus sijoittuu liikerakennuksen taakse. Rakentamisen aikataulu tarkentuu varausaikana. Arvioitu rakentamisen aloitus on kesällä 2020 ja valmistuminen asteittain vuoden 2021 aikana. Liiketilojen arvioitu rakentamisaika on noin 10 kuukautta ja asuntojen 14 kuukautta.

Tontin 297-33-15-1 pinta-ala on 4 758 m², jossa on rakennusoikeutta 2 855 k-m² (e=0.60). Tontti on asemakaavassa osoitettu asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (kaavamerkintä ALY).

Tontin käyvästä markkinavuokrasta on pyydetty ulkopuoliselta kiinteistöarvioitsijalta arviolausunto markkinavuokrasta. Tontin vuosivuokraksi määräytyy 13 500 €.

Vaikutusten arviointi

Päätösesitys on yrityspoliittisesti positiivinen tuoden alueelle uusia toimijoita. Lisäksi Saaristokaupungin palveluverkosto paranee ja monipuolistuu.

Esitys

Esitän kaupunkirakennelautakunnalle, että tontti 297-33-15-1 varataan ja vuokrataan NCC Suomi Oy:lle perustettavan yrityksen lukuun seuraavin ehdoin:

30.10.2019

1. Varausaika päättyy 30.4.2020.
2. Varausmaksu koko ajalta on 2 025 euroa. Varausmaksua ei palauteta eikä hyvitetä.
3. Ennen rakennussuunnittelun käynnistämistä on järjestettävä suunnittelun aloituskokous.

Tontti vuokrataan NCC Suomi Oy:lle perustettavan yrityksen lukuun seuraavien ehtoin:

1. Vuokra-ajasta päätetään kansliatoimenpitein ja päättyy 31.12.2060.
2. Vuosivuokra on 13 500 euroa sidottuna elinkustannusindeksin pistelukuun 1 958 (joulukuu 2018).
3. Vuokrasopimus voidaan tehdä, kun tontille haetaan rakennuslupaa.
4. Rakentaminen tontille on aloitettava 6 kuukauden sisällä rakennusluvan saatua lainvoiman, kuitenkin viimeistään 31.8.2020.
5. Tontille tulee rakentaa vähintään 500 k-m² liiketilaa ja tontin rakennus-oikeudesta on käytettävä vähintään 80 %.
6. Mikäli tontille rakennetaan vain asuntoja, perii kaupunki vuokralaiselta vuokrasopimuksen mukaisen sopimussakon.
7. Muut ehdot ovat normaaleja asuntotonttien vuokrausehtoja ja sopimusehdot muotoillaan kansliatoimenpitein.

Lisätietoja hankkeesta antaa yritysasiainmies Unto Juutinen, puhelin 044 718 2084.

Valmistelija

Pirkko Laaksonen

etunimi.sukunimi(at)kuopio.fi

puh. +358 44 718 5511

Päätösehdotus

Apulaiskaupunginjohtaja Jari Kyllönen

Lautakunta hyväksyy kiinteistöjohtajan esityksen.

Päätös

Merkittään, että esittelijä täydensi esitystään seuraavasti; ”Tontti vuokra-taan NCC Suomi Oy:lle perustettavan yrityksen lukuun seuraavien ehtoin edellyttäen, että hanke toteutuu NCC Suomi Oy:n hakemusasiakirjojen mukaisesti.”

Merkittään, että va. asemakaavapäällikkö Pauli Sonninen saapui kokoukseen tämän asian käsittelyn aikana.

Täydennetty päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

§ 201

Asianro 8781/10.00.02.01/2019

Yritystontin 297-31-22-2 (Asevarikontie 12) vuokraaminen / Heikkinen Yhtiöt Oy

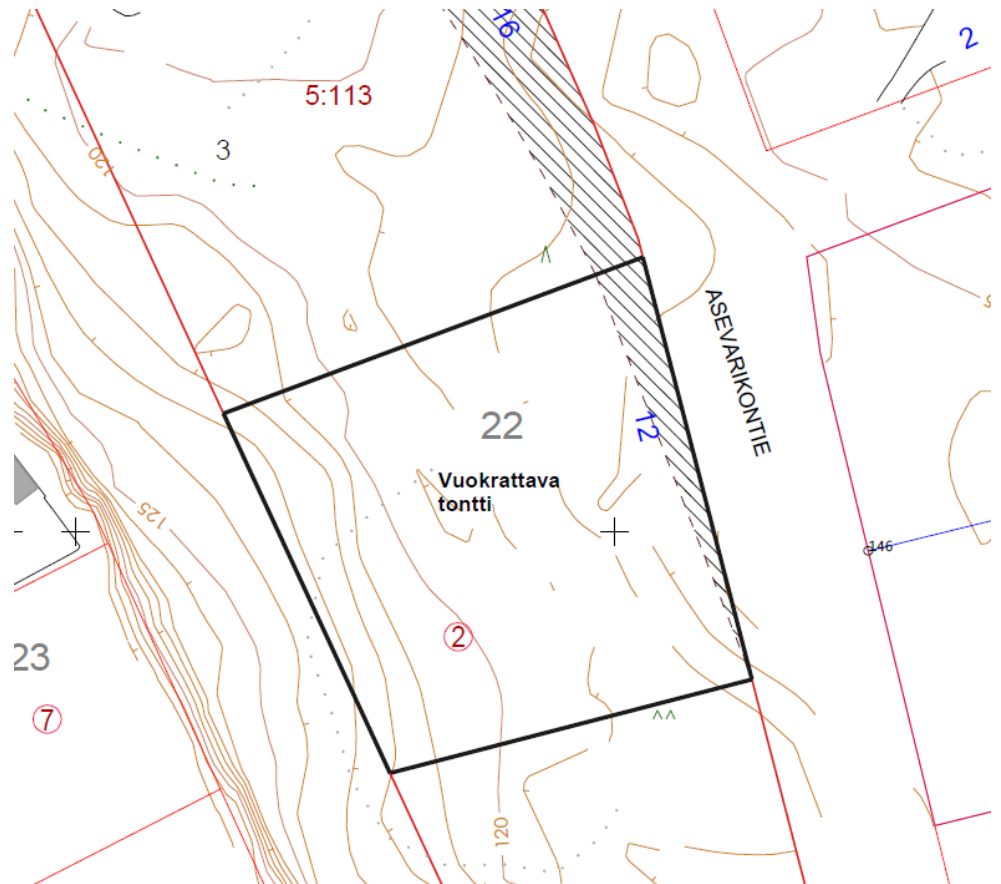
**Kiinteistöjohtaja Lauri Lytsy
Maaomaisuuden hallintapalvelujen tukipalvelut**

Heikkinen Yhtiöt Oy on hakenut yritystontin 297-31-22-2 vuokraamista. Tontille on tarkoituksena rakentaa noin 1 090 k-m² suuruiset toimisto-, siilo- ja kalustonhuoltotilat omaan käyttöön. Tontti on varattu 1.7. - 31.12.2019 vä-
liseksi ajaksi Heikkinen Yhtiöt Oy:lle Alueen kunnallistekniikan rakentaminen saadaan valmiiksi vuoden 2019 aikana ja tontin rakennuslupa on vireillä. Rakentaminen tontilla on tarkoituksena aloittaa syksyn 2019 aikana.

Suunnittelun aloituskokous on pidetty 19.6.2019.

Heikkinen Yhtiöt Oy on 34-vuotias Joensuulainen lattiaurakointiyritys. Yritys toimittaa eri lattiarakenneratkaisuja rakennusliikkeille, kunnille ja laitoksille ympäri Suomea. Nykyiset tilat Kuopiossa sijaitsevat Kylmämässä.





Tontin 297-31-22-2 pinta-ala on 5 839 m², jossa on rakennusoikeutta 2 336 k-m² (e=0.40). Tontti on asemakaavassa osoitettu teollisuus-, varasto-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (TK-16). Tontin itäreunaan on osoitettu rasitteena kulkuyhteys kaupunkia varten. Asevarikontie on suunniteltu ja rakennettu asemakaavasta poikkeavasti ja osa korttelimaasta on katualuetta. Alueen asemakaavamuutoksen myötä tontin rajoja tullaan muuttamaan tilanetta vastaavaksi.

Tontin käyvästä markkinavuokrasta on pyydetty ulkopuoliselta arvioitsijalta arviolausunto (Suomen toimitila-asiantuntijat Oy 18.10.2019). Vuokrattavan tontin arvo edustaa käypää markkinavuokraa arviolausunnon tarkkuusrajat huomioon ottaen. Arviossa on otettu huomioon kulkuyhteyttä varten tarvittava alue.

Vaikutusten arviointi

Päätös esitys on yrityspoliittisesti positiivinen.

Esitys

Esitän kaupunkirakennelautakunnalle päätettäväksi, että yritystontti 297-31-22-2 vuokrataan Heikkinen Yhtiöt Oy:lle seuraavin ehdoin:

1. Vuokra-aika on 1.11.2019 - 31.12.2051.
2. Vuosivuokra on 7 000 euroa sidottuna elinkustannusindeksin pistelukuun 1 958 (joulukuu 2018). Vuosivuokraan lisätään arvonlisävero 24 % (kaupunginhallitus 13.2.2006).
3. Rakennustyöt on aloitettava puolen vuoden kuluessa vuokrauden alusta lukien ja rakennettava vähintään vesikattovaiheeseen kahden vuoden ku-

30.10.2019

201 §

luessa vuokrauden alkamisesta Tontin rakennusoikeudesta on käytettävä vähintään puolet.

4. Muut ehdot ovat tavanomaisia yritystonttien vuokrausehtoja.

Valmistelija

Pirkko Laaksonen

etunimi.sukunimi(at)kuopio.fi

puh. +358 44 718 5511

Päätösehdotus

Apulaiskaupunginjohtaja Jari Kyllönen

Lautakunta hyväksyy kiinteistöjohtajan esityksen.

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Merkittään, että yritysasiamies Unto Juutinen poistui kokouksesta tämän asian käsittelyn jälkeen.

§ 202

Asianro 8637/02.05.01.00/2019

Talkooraha-anomus / Nilsin urheiluautoilijat ry / Nilsin nuorten mopoalueen perustaminen

**Kaupungininsinööri Ismo Heikkinen
Rakentamisen ja kunnossapidon tukipalvelut**

Talkoorahan hakija ja hankkeen taustaa

Nilsin urheiluautoilijat ry hakee 7 000 € talkooavustusta mopoilun alueen perustamiseksi Nilsiin. Hankkeessa on mukana Nilsin Urheiluautoilijoiden lisäksi Nilsin Pitäjähdistys ry ja Nilsin Nuorisofoorumi. Nuorten tarve kehittää ajotaitoja sekä yhteisen tapahtumapaikan perustaminen on tullut erilaisissa tapaamisissa esille useana vuotena. Nilsin urheiluautoilijat ovat vuokranneet alueen Kuopion kaupungilta tarkoitusta varten. Alue sijaitsee noin 4 km päässä taajamasta.

Talkooavustusta käytetään radan raivaamiseen, ajoreittien pohjan perustamiseen sekä tasoittamiseen ja ajoalustan sorastamiseen.

Vaikutusten arviointi

Mopoilupaikan perustaminen luo turvallisen paikan ajoharjoitteluun nuorisolle. Oma ajopaikka vähentää mopoilun haitallisia vaikutuksia Nilsin keskustassa liikenteen ja asutuksen keskellä.

Tavoitteena on alueen käyttöönotto 2020 kevään aikana. Alueen kehittämistä aiotaan jatkaa tulevaisuudessa.

Projekti on tarpeellinen nuorisoon aktivoimiseksi ja tukemiseksi. Tavoitteena on työstää vakituinen mopoilun alue. Alueen toteuttamisessa sekä käytön aikaisesta ylläpidosta vastaavaa talkootoimintaa tekevät huoltajat sekä nuoret itse.

Esitys

Nilsin Urheiluautoilijat ry:lle myönnetään hakemuksen mukaisesti 7 000 € talkooavustusta. Talkoorahan myöntämisen edellytyksenä on, että alueen laitteiden, rakennusten ja varusteiden ylläpito vastuu säilyy Nilsin Urheiluautoilijat ry:llä.

Lupien, ilmoitusten ja katselmointien järjestäminen kuuluu toteuttavalle taholle ennen työn aloittamista.

Talkooavustuksen saaja vastaa, että kaikki rakennettavat rakennelmat täyttävät voimassa olevat viranomais määräykset ja ne on rakennettu tarvittavien lupaehtojen mukaisesti.

Toteuttavana tahona yhdistys huolehtii ennen kaivutöitä mahdollisten maanalaisten kaapelien ja putkien sijaintien esiselvitykset.

30.10.2019

202 §

Talkooavustuksen kohde ei myöskään saa olla Talkoorahan käyttö- ja jakopu-
rusteet 2019 mukaan maksullinen tai muuten suppean käyttäjäryhmän käy-
tössä.

Liitteet

1 8637/2019 Talkoorahahakemus

Valmistelija

Marko Korhonen

etunimi.sukunimi(at)kuopio.fi

puh. +358 44 718 5193

Päätösehdotus

Apulaiskaupunginjohtaja Jari Kyllönen

Lautakunta hyväksyy kaupungininsinöörin esityksen.

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

§ 203

Asianro 5837/10.02.03/2016

Tiedonanto vireilletulosta, asemakaavan muutos / Myllykatu 8 ja Hapelähteenkatu 31, 33 ja 35 / Maljalahti 3-15-4 ja 6, 3-16-3 ja 3-23-2

Va. kaupunkisuunnittelujohtaja Ari Räsänen
Kaupunkisuunnittelun tukipalvelut

Tonttien omistajat ovat hakeneet vanhentuneiden asemakaavojen muuttamista. Kaavamuutoksella tutkitaan alueen täydennysrakentamismahdollisuudet sekä muuttaminen pääosin asumis- ja hoiva-asumiskäyttöön.

Vaikutusten arviointi

Asemakaavamuutoksella on positiiviset ilmastopoliittiset vaikutukset rakentamisen sijoituessa keskustaan edistäen samalla keskustan palvelujen säilymistä ja monipuolista asuntotarjontaa. Rakentaminen muuttaa lähiympäristön kaupunkikuvaa ja naapuriasunnoista avautuvia näkymiä sekä saattaa vaikuttaa muutosalueen ajoliikenteen järjestelyihin.

Esitys

MRL 63 §:n sekä MRA 30 §:n mukaisesti julkisesti nähtäville tuleva vireilletuloaineisto annetaan kaupunkirakennelautakunnalle tiedoksi.

Liitteet

2 5837/2016 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma.

Valmistelija

Anne Turkia

etunimi.sukunimi(at)kuopio.fi

puh. +358 44 718 5415

Päätösehdotus

Apulaiskaupunginjohtaja Jari Kyllönen

Lautakunta hyväksyy va. kaupunkisuunnittelujohtajan esityksen.

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

§ 204

Asianro 8164/10.02.03/2018

**Tiedonanto vireilletulosta, asemakaavan muutos / Kotkankallio ja Niiralan Teboil / Niirala
7-1-2, 7-23-6 ja 7-23-7**

Va. kaupunkisuunnittelujohtaja Ari Räsänen
Kaupunkisuunnittelun tukipalvelut

Asemakaavan muutoksella tutkitaan Kotkankallionkadun 11 ja 12 kiinteistöjen käyttötarkoituksen muutos ja Niiralan Teboilin huoltoasemarakennuksen säilyttäminen arvokkaimmalta osin. Samalla tarkastellaan korttelien täydennysrakentamismahdollisuudet.

Vaikutusten arviointi

Alueen täydennysrakentaminen tiivistää nykyistä yhdyskuntarakennetta ja hyödyntää olemassa olevaa kunnallistekniikanverkostoa. Uudisrakentaminen tulee muuttamaan myös lähiympäristön kaupunkikuvaa. Rakentaminen saattaa vaikuttaa muutosalueen ajoliikenteen järjestelyihin ja liikennemääriin.

Vaikutukset ilmastoon ovat positiivisia kaupungin yhdyskuntarakenteen tiivistyessä. Kaavahankkeella on vaikutuksia myös luonnonympäristöön, ihmisiin, talouteen sekä yrityksiin.

Esitys

MRL 63 §:n sekä MRA 30 §:n mukaisesti julkisesti nähtäville tuleva vireilletuloaineisto annetaan kaupunkirakennelautakunnalle tiedoksi.

Liitteet

3 8164/2018 osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Valmistelija

Ulla Korhonen

etunimi.sukunimi(at)kuopio.fi

puh. +358 44 718 5412

Päätösehdotus

Apulaiskaupunginjohtaja Jari Kyllönen

Lautakunta hyväksyy va. kaupunkisuunnittelujohtajan esityksen.

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

§ 205

Asianro 6368/10.02.03/2014

Tiedonanto asemakaavan muutosehdotuksen jakamisesta / Tullinkulma ja Rengastalo / Multimäki 4-10-4 ja 4-13-7

Va. kaupunkisuunnittelujohtaja Ari Räsänen
Kaupunkisuunnittelun tukipalvelut

Kaupunkirakennelautakunta on hyväksynyt 25.9.2019 § 180 Tullinkulmaa (4-10-4 ja 6) ja Rengastaloa (4-13-7) koskevan asemakaavan muutosehdotuksen sekä Kuopion kaupungin 4. kaupunginosan (Multimäki) korttelin 10 tonttia 8 koskevan sitovan tonttijaon kaupunginhallitukselle ja kaupunginvaltuustolle hyväksyttäväksi.

Maankäyttösopimuksesta liittyvistä syistä johtuen on hyväksymisen jälkeen päädytty jakamaan asemakaavamuutos erillisiksi kaavoiksi. Rengastaloa (4-13-7) koskevalta osalta asemakaavamuutosehdotus jatkaa kaupunginhallituksen ja kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi ja Tullinkulman (4-10-4 ja 6) osalta maankäyttösopimusneuvottelua jatketaan.

Jatkotoimenpiteet Kaava-alueeseen liittyen tehdään sopimus MRL 12 a luvun mukaisesta, yhdyskuntarakentamisesta aiheutuvien kustannusten korvauksesta.

Vaikutusten arviointi -

Esitys Esitän, että kaupunkirakennelautakunta merkitsee tiedoksi asemakaavan muutosehdotuksen jakamisen ja hyväksymiskäsittelyn jatkamisen Rengastalon (4-13-7) osalta.

Valmistelija
Pauli Sonninen puh. +358 44 718 5439
etunimi.sukunimi(at)kuopio.fi

Päätösehdotus Apulaiskaupunginjohtaja Jari Kyllönen
Lautakunta hyväksyy va. kaupunkisuunnittelujohtajan esityksen.

Päätös Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

§ 206

Asianro 7918/10.00.02.01/2018

Tontin 297-32-70-3 (Palomiehenkatu 2) vuokraaminen / Niiralan Kulma Oy

Kiinteistöjohtaja Lauri Lytsy Maaomaisuuden hallintapalvelujen tukipalvelut

Tonttipäällikön päätöksellä 1.10.2018 § 47 on Niiralan Kulma Oy:lle varattu tontti 297-32-70-3 osoitteessa Palomiehenkatu 2. Niiralan Kulma Oy on pyytänyt lopullisen maanvuokrasopimuksen tekemistä.

Tontille on tarkoitus rakentaa Kuopion kaupungin hankesuunnitelman mukaisesti ARA-rahoitteisia palveluasuntoja ikäihmisille. Kohteeseen tulee myös normaaleja vuokra-asuntoja, jotka suunnataan ikäihmisten asunnoiksi. ARA-rahoituksesta johtuen tontin vuokrauksen tulee tapahtua Kaupunkirakennelautakunnan päätöksellä ARA:n hyväksymiä tontinvuokrausehtoja noudattaen.

Tontin sijainti on esitetty oheisissa kartoissa.



opaskartta



asemakaava

Tontti 297-32-70-3 on asemakaavassa osoitettu liike- ja toimistorakennusten sekä ympäristöhaittoja aiheuttamattomien pien- ja käsiteollisuusrakennusten korttelialueeksi (KTY). Tontin pinta-ala on 6 000 m² ja rakennusoikeus 6 000 k-m² (e= 1.0). Hakijan ilmoituksen mukaisesti tontille rakennettavan rakennuksen laajuus on 4 496 k-m², jota käytetään ARA:n säädösten mukaisesti vuokran määrätymisperusteena.

Voimassa oleva asemakaava ei suoraan mahdollista suunnitellun rakennushankkeen toteuttamista. Asemakaavapäällikön poikkeamispäätöksen 6.11.2018 § 16 mukaisesti tontille voidaan rakentaa uudisrakennus, johon sijoittuu tehostetun palveluasumisen asumispalveluyksikkö sekä ikääntyneille suunnattuja vuokra-asuntoja.

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus ARA on ilmoittanut, että se hyväksyy tontin 297-32-70-3 enimmäishinnaksi 70,83 €/k-m² sidottuna elinkustannusindeksin pistelukuun 1 958 (joulukuu 2018). Tontin vuosivuokra on 5 % tontin hinnasta.

Edellä mainituin perustein tontin perusvuokra määräytyy seuraavalla laskentakaavalla:

$$4\,496\text{ k-m}^2 * 70,83\text{ €/k-m}^2 * 0,05 = 15\,922\text{ euroa.}$$

Vaikutusten arviointi

Hanke on kestävä kehityksen ja ilmastopoliittisen ohjelman mukainen, sillä se tiivistää ja täydentää kaupunkikuvaa ja -rakennetta sekä tukeutuu oleviin kunnallisteknisiin verkostoihin.

Esitys

Esitän kaupunkirakennelautakunnalle, että Niiralan Kulma Oy:lle vuokrataan tontti 297-32-70-3 seuraavin ehdoin:

1. Vuokra-aika alkaa 1.10.2019 ja päättyy 31.12.2075.
2. Tontin perusvuokra on 15 922 euroa. Vuokra sidotaan elinkustannusindeksin pistelukuun 1 958 (joulukuu 2018).

30.10.2019

3. Vuokralainen sitoutuu rakentamaan vuokra-alueelle asemakaavan, rakennusjärjestyksen ja hyväksytyjen piirustusten mukaisen uudisrakennuksen siten, että vähintään 4 200 k-m² rakennusoikeutta tulee käytettyä. Rakentaminen on saatettava kolmen vuoden kuluessa vuokra-ajan alkamisesta lukien siihen valmiusasteeseen, että rakennusvalvontaviranomainen voi siinä suorittaa maankäyttö- ja rakennuslain edellyttämän hyväksyttävän käyttöönottokatselmuksen (rakentamisvelvoite).
4. Vuokralaisella on oikeus hakea tällä päätöksellä rakentamista varten tarvittavat viranomaisluvut. Rakennuslupa voidaan kuitenkin myöntää vasta kun tontin maanvuokrasopimus on allekirjoitettu.
5. Kaupungilla ei ole oikeutta vuokrasopimuksen irtisanomisen tai purkamiseen niin kauan kuin vuokraoikeutta ja sillä olevia rakennuksia rasittaa valtion asuntolaina tai korkotukilaina.
6. Mikäli tontti otetaan muuhun kuin valtion (ARA) tukemaan asuntotuotantoon, määritellään vuokra sillä hetkellä käyvän markkinahinnan tasoon Kuntalain (410/2015) 130 §:ssä tarkoitetulla tavalla Kuopion kaupungin toimivaltaisen toimielimen päätöksen mukaisesti.
7. Muutoin noudatetaan tavanomaisia tontin vuokrasopimuksessa tarkemmin sovittavia asuntotonttien vuokrausehtoja.
8. Kuntalain 143 §:n nojalla tämä päätös voidaan panna täytäntöön ennen kuin se on saanut lainvoiman.

Valmistelija

Jukka Tapani Räsänen
etunimi.sukunimi(at)kuopio.fi

puh. +358 44 718 5537

Päätösehdotus

Apulaiskaupunginjohtaja Jari Kyllönen

Lautakunta hyväksyy kiinteistöjohtajan esityksen.

Päätös

Merkitään, että Maija Svärd poistui esteellisenä (yhteisöjäävi) kokouksesta tämän asian käsittelyn ajaksi.

Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

§ 207

Asianro 7661/10.00.02.01/2019

Oikaisuvaatimus lomarakennuspaikan 297-430-1-170 maanvuokrasopimuksen uusimista koskevaan päätökseen

**Kiinteistöjohtaja Lauri Lytsy
Maaomaisuuden hallintapalvelujen tukipalvelut**

Sorsasalonsa Virranniemessä sijaitsevan lomarakennuspaikan 297-430-1-170 maanvuokrasopimus päättyy 31.12.2019. Maankäyttöinsinöörin 12.9.2019 § 194 päätöksellä sopimus uusittiin 31.12.2024 saakka. Vuokra-alueen vuokralainen on tehnyt vuokrasopimuksen uusimisesta oikaisuvaatimuksen, jossa esitetään kohtuullistamaan uutta vuokraa.



Sorsasalossa moottoritien länsipuolella on 7 vuokrattua lomarakennuspaikkaa ja 35 huvilapalstaa sekä yksi ryhmäpuutarha-alue. Huvilapalstojen vuokrasopimuksia on jatkettu 5 vuotta kerrallaan ja valtaosa huvilapalstojen voimassa olevista maanvuokrasopimuksista päättyy vuonna 2022. Kahdella järjestöllä on joitakin vuosia pidempi sopimus. Lomarakennuspaikkojen maanvuokrasopimukset ovat olleet pidempiaikaisia ja voimassa olevat sopimukset päättyvät viimeistään vuonna 2026. Kyseinen lomarakennuspaikka sijaitsee Virranniemessä Siilinsalmen rannalla ja sen kiinteistörekisterin mukainen pinta-ala on noin 3 335 m². Alue on yleiskaavassa loma-asuntoaluetta (RA-2).

30.10.2019

Lomarakennuspaikkojen ja huvilapalstojen vuokrasopimukset uusitaan kaupunkirakennelautakunnan 6.2.2019 § 22 ja kaupunginhallituksen 18.2.2019 § 48 hyväksymän periaateraportin mukaisesti. Sorsasalon osalta maanvuokrasopimuksia voidaan jatkaa korkeintaan viisi vuotta kerrallaan. Sorsalon yleiskaavan tarkistaminen on ajankohtaista ja yleiskaavatyö käynnistyy vuoden 2020 aikana. Sorsasalon huvilapalstojen ja lomarakennuspaikkojen maanvuokrasopimusten jatkamisen edellytykset riippuvat alueen suunnittelutilanteesta ja tulevan kaavan tavoitteista. Alueella sijaitsevien lomarakennuspaikkojen ja huvilapalstojen maanvuokrasopimuksia jatketaan täten korkeintaan viisi vuotta kerrallaan, kunnes yleiskaavamuutos on hyväksytty. Yleiskaavaan valmistuttua huvilapalstojen ja lomarakennuspaikkojen vuokrausperiaatteista päätetään erikseen. Maankäyttöinsinöörin päätöksellä maanvuokrasopimus uusittiin 31.12.2024 asti ja samalla vuokra-alueen vuokra tarkistettiin vastaamaan nykyistä vuokratasoa.

Lomarakennuspaikkojen ja huvilapalstojen pääoma-arvoja ja vuokraprosenttia koskeva laajempi tarkistaminen tehtiin vuonna 2011. Pääoma-arvojen selvitystyön aikana oli tuolloin ilmennyt, että silloiset pääoma-arvot eivät varsinkaan mantereella sijaitsevien vuokra-alueiden osalta vastaa niiden käypää arvoa. Käytössä olleet pääoma-arvot perustuivat vuonna 1995 tehtyyn hinnoitteluun, jossa pääoma-arvot oli arvioitu paikkakohtaisesti vuokra-alueiden ominaisuudet (mm. sijainti, ilmansuunnat, rannan laatu, tieyhteydet) huomioiden. Vuokra-alueen pinta-alalla ei katsottu olleen niinkään suurta painoarvoa. Selvitystyön tuloksena vuonna 2011 vuosivuokriin esitettiin vuokrankorotuksia, jotka etenkin mantereella olivat huomattavia aiempaan vuokratasoon verrattuna. Kaupunkirakennelautakunta hyväksyi 30.3.2011 § 80 lomarakennuspaikkojen ja huvilapalstojen uudet pääoma-arvot. Mantereella ja tieyhteyksien päässä olevien vuokra-alueiden pääoma-arvoja korotettiin 1,4 -kertaisiksi. Saarissa sijaitsevien vuokra-alueiden pääoma-arvot pidettiin ennallaan. Samalla lautakunnan päätöksellä lomarakennuspaikkojen ja huvilapalstojen vuokraprosentti yhtenäistettiin muiden tonttien vuokrausten kanssa ja vuokraprosentti nostettiin aiemmasta 2,8 prosentista 4 prosenttiin. Nosto perustui kaupunginhallituksen 18.6.2007 § 65 hyväksymään maapoliittiseen ohjelmaan, jonka mukaisesti kaupunki perii kaikista vuokraamistaan alueista 4 %:n vuosivuokraa pääoma-arvoista.

Lomarakennuspaikan vuokra vuonna 2019 on 999,04 €. Vuokra perustuu vuoden 2000 pääoma-arvoon, jolloin nykyinen sopimus on alkanut, sekä vuokraprosenttiin 2,8. Vuokraa on vuosittain tarkistettu elinkustannusindeksin muutoksen mukaisesti, muita korotuksia vuokraan ei ole vuosien aikana tullut. Uuden sopimuksen mukainen vuokra määräytyy vuonna 2011 vahvistetun pääoma-arvon mukaisesti. Vuoden 2019 hintatasossa vuokra-alueen pääoma-arvo on elinkustannusindeksillä tarkistettuna 48 369 €. Vuokra-alueen uusi vuosivuokra tulee olemaan 1 935 €. Nykyiseen vuosivuokraan tulee noin 936 €:n korotus. Vuokran korotus johtuu vuokraprosentin noususta neljään prosenttiin sekä vuonna 2011 tehdystä pääomahinnan tarkistuksesta, jolla vuokra-alueen pääoma-arvo korotettiin 1,4 -kertaiseksi.

Oikaisuvaatimuksessa vuokralainen esittää, että uuden sopimuksen mukaista vuokraa tulisi kohtuullistaa huomioiden, että vuokra-aika lyhenee 20 vuodesta viiteen vuoteen ja samalla kerta nostetaan vuokraprosenttia sekä rakennuspaikan arvoa. Lisäksi lyhyt vuokra-aika alentaa kohtuuttomasti kiinteistön arvoa.

30.10.2019

Vuokrasopimuksen uusiminen perustuu periaateraporttiin sekä vuokran määrä hyväksytyyn pääoma-arvoon ja vuokraprosenttiin. Mikäli sopimuksia uusittaessa poikettaisiin edellä mainituista hyväksytyistä periaatteista tai hinnoittelusta, asettaisi se vuokralaiset eriarvoiseen asemaan keskenään. Täten oikaisuvaatimuksen mukaiseen vuokran tarkastamiseen tai kohtuullistamiseen ei ole edellytyksiä. Mikäli vuokralainen katsoo, ettei vuokraus ole hänen kohdallaan enää mahdollista tai ajankohtaista, on vuokralaisella maanvuokrasopimuksen mukaisesti mahdollisuus joko myydä vuokraoikeutensa edelleen tai purkaa vuokrasopimus kaupungin kanssa. Vuokrasopimuksen purkautuessa vuokra-alueen tyhjentämisestä ja siistimisestä aiheutuvat kustannukset jäävät vuokralaisen vastuulle maanvuokrasopimuksen mukaisesti.

Vaikutusten arviointi -

Esitys Esitän kaupunkirakennelautakunnalle, että oikaisuvaatimus hylätään ja maankäyttöinsinöörin 12.9.2019 § 194 tekemä vuokrauspäätös jää voimaan.

Liitteet 4 7661/2019 Viranhaltijapäätös
5 7661/2019 Oikaisuvaatimus

Valmistelija
Maija Lång puh. +358 44 718 5536
etunimi.sukunimi(at)kuopio.fi

Päätösehdotus Apulaiskaupunginjohtaja Jari Kyllönen
Lautakunta hyväksyy kiinteistöjohtajan esityksen.

Päätös Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

§ 208

Asianro 7195/10.00.02.01/2019

Oikaisuvaatimus lomarakennuspaikan maanvuokrasopimuksen uusimista koskevaan päätökseen, vuokra-alue 297-401-1-155-1026

**Kiinteistöjohtaja Lauri Lytsy
Maaomaisuuden hallintapalvelujen tukipalvelut**

Neulaniemen Maikonsaarella sijaitsevan lomarakennuspaikaksi vuokratun alueen 297-401-1-155-1026 maanvuokrasopimus päättyy 31.12.2019. Maankäyttöinsinöörin 29.8.2019 § 188 päätöksellä sopimus uusittiin 31.12.2040 saakka. Vuokra-alueen vuokralainen on tehnyt vuokrasopimuksen uusimisesta oikaisuvaatimuksen, jossa esitetään tarkistamaan ja kohtuullistamaan uutta vuokraa.



Maikonsaarella on yhteensä 14 lomarakennuspaikkaa, joiden kaikkien maanvuokrasopimukset päättyvät vuoden 2019 lopussa. Maikonsaaren vuokra-alueet ovat voimassa olevan yleiskaavan mukaisia lomarakennuspaikkoja, joita ei ole kuitenkaan lohkottu omiksi kiinteistöikseen. Vuokra-alueet ovat pinta-aloiltaan noin 644 m² - 1 266 m². Kyseinen vuokra-alue sijaitsee Maikonsaaren pohjoisosassa ja on pinta-alaltaan noin 644 m². Alue on yleiskaavassa loma-asuntoaluetta (RA-2).

30.10.2019

Lomarakennuspaikkojen ja huvilapalstojen vuokrasopimukset uusitaan kaupunkirakennelautakunnan 6.2.2019 § 22 ja kaupunginhallituksen 18.2.2019 § 48 hyväksymän periaateraportin mukaisesti. Maikonsaaren osalta sopimuksia voidaan jatkaa ensin vuoden 2040 loppuun ja sen jälkeen 20 vuoden jatkoajoilla. Maankäyttöinsinöörin päätöksellä maanvuokrasopimus uusittiin 31.12.2040 asti ja samalla vuokra-alueen vuokra tarkistettiin vastaamaan nykyistä vuokratasoa.

Lomarakennuspaikkojen ja huvilapalstojen pääoma-arvoja ja vuokraprosenttia koskeva laajempi tarkistaminen tehtiin vuonna 2011. Pääoma-arvojen selvitystyön aikana oli tuolloin ilmennyt, että silloiset pääoma-arvot eivät varsinkaan mantereella sijaitsevien vuokra-alueiden osalta vastaa niiden käypää arvoa. Käytössä olleet pääoma-arvot perustuivat vuonna 1995 tehtyyn hinnoitteluun, jossa pääoma-arvot oli arvioitu paikkakohtaisesti vuokra-alueiden ominaisuudet (mm. sijainti, ilmansuunnat, rannan laatu, tieyhteydet) huomioiden. Vuokra-alueen pinta-alalla ei katsottu olleen niinkään suurta painoarvoa. Selvitystyön tuloksena vuonna 2011 vuosivuokriin esitettiin vuokrankorotuksia, jotka etenkin mantereella olivat huomattavia aiempaan vuokratasoon verrattuna. Kaupunkirakennelauta hyväksyi 30.3.2011 § 80 lomarakennuspaikkojen ja huvilapalstojen uudet pääoma-arvot. Mantereella ja tieyhteyksien päässä olevien vuokra-alueiden pääoma-arvoja korotettiin 1,4-kertaisiksi. Saarissa sijaitsevien vuokra-alueiden pääoma-arvot pidettiin ennallaan. Samalla lautakunnan päätöksellä lomarakennuspaikkojen ja huvilapalstojen vuokraprosentti yhtenäistettiin muiden tonttien vuokrausten kanssa ja vuokraprosentti nostettiin aiemmasta 2,8 prosentista 4 prosenttiin. Nosto perustui kaupunginhallituksen 18.6.2007 § 65 hyväksymään maapoliittiseen ohjelmaan, jonka mukaisesti kaupunki perii kaikista vuokraamistaan alueista 4 %:n vuosivuokraa pääoma-arvoista.

Vuokra-alueen vuokra vuonna 2019 on 571,84 €. Vuokra perustuu vuoden 1999 pääoma-arvoon, jolloin nykyinen sopimus on alkanut, sekä vuokraprosenttiin 2,8. Vuokraa on vuosittain tarkistettu elinkustannusindeksin muutoksen mukaisesti, muita korotuksia vuokraan ei ole vuosien aikana tullut. Uuden sopimuksen mukainen vuokra määräytyy vuonna 2011 vahvistetun pääoma-arvon mukaisesti. Vuoden 2019 hintatasossa vuokra-alueen pääoma-arvo on elinkustannusindeksillä tarkistettuna 19 855 €. Maikonsaareissa on käytössä kahta erisuuruista pääoma-arvoa. Saaren neljästätoista rakennuspaikasta neljän rakennuspaikan pääoma-arvo vuoden 2019 hintatasossa on 19 855 € ja kymmenen rakennuspaikan pääoma-arvo 19 875 €. Vuokra-alueen uusi vuosivuokra on 794 €. Nykyiseen vuosivuokraan tulee noin 220 €:n korotus, mikä johtuu pääasiassa vuokraprosentin noususta neljään prosenttiin.

Oikaisuvaatimuksessa vuokralainen esittää, että uuden sopimuksen mukaista vuokraa tulisi kohtuullistaa vuokra-alueen pinta-alan nähden. Saaren vuokra-alueet eroavat toisistaan pinta-alan suhteen, mutta silti kaikille vuokra-alueille on määritelty lähes saman suuruinen pääoma-arvo.

Vuokrasopimuksen uusiminen perustuu periaateraportin linjaukseen sekä vuokran määrä hyväksytyyn pääoma-arvoon ja vuokraprosenttiin. Mikäli sopimuksia uusittaessa poikettaisiin edellä mainituista hyväksytyistä periaateista tai hinnoittelusta, asettaisi se vuokralaiset eriarvoiseen asemaan keskenään. Täten oikaisuvaatimuksen mukaiseen vuokran tarkastamiseen tai kohtuullistamiseen ei ole edellytyksiä. Mikäli vuokralainen katsoo, ettei vuokraus ole hänen kohdallaan enää mahdollista tai ajankohtaista, on vuokralaisella

30.10.2019

maanvuokrasopimuksen mukaisesti mahdollisuus joko myydä vuokraoikeutensa edelleen tai purkaa vuokrasopimus kaupungin kanssa. Vuokrasopimuksen purkautuessa vuokra-alueen tyhjentämisestä ja siistimisestä aiheutuvat kustannukset jäävät vuokralaisen vastuulle maanvuokrasopimuksen mukaisesti.

Vaikutusten arviointi

-

Esitys

Esitän kaupunkirakennelautakunnalle, että oikaisuvaatimus hylätään ja maankäyttöinsinöörin 29.8.2019 § 188 tekemä vuokrauspäätös jää voimaan.

Liitteet

- 6 7195/2019 Viranhaltijapäätös
- 7 7195/2019 Oikaisuvaatimus

Valmistelija

Maija Lång

etunimi.sukunimi(at)kuopio.fi

puh. +358 44 718 5536

Päätösehdotus

Apulaiskaupunginjohtaja Jari Kyllönen

Lautakunta hyväksyy kiinteistöjohtajan esityksen.

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

§ 209

Asianro 95/00.02.03/2019

KYP tiedonannot 2019

Saatetaan tiedoksi kaupunkirakennelautakunnalle liitteen mukaiset talousarviomuutokset. Yhdyskuntarakentamisen osalta kaupunkirakennelautakunta on päättänyt 22.5.2019 (90§) liitteenä olevan talousarviomuutoksen. Koulu- ja esikoulukuljetusten osalta asia on kasvun ja oppimisen lautakunnan käsiteltävänä. Kyseessä on palvelualueiden välinen sisäinen ostopalvelu.

Liitteet 8 95/2019 Viranhaltijapäätökset 30.9. - 20.10.2019
9 95/2019 Ta-muutokset

Päätösehdotus Apulaiskaupunginjohtaja Jari Kyllönen

Lautakunta merkitsee asiat tiedoksi ja päättää, ettei mainituissa päätöspöytäkirjoissa olevia otto-oikeuden alaisia päätöksiä oteta lautakunnan käsiteltäväksi.

Päätös Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

§ 210

Asianro 7555/08.00.00/2019

Ylimääräinen asia / Kuopion kaupunkiseudun joukkoliikenne 2025 -ohjelman tarkistus ja ohjaavan työryhmän nimeäminen

**Joukkoliikennepäällikkö Kaisu Matinniemi
Henkilökuljetusten järjestäminen**

Kuopion kaupunkiseudun joukkoliikennelautakunta hyväksyi 27.4.2017 ja Kuopion kaupunginhallitus 22.5.2017 Kuopion kaupunkiseudun joukkoliikenne 2025 -ohjelman tavoitteellisenä ohjelmana joukkoliikenteen kehittämistyölle ja muuhun kuntien suunnitteluun nähden.

Joukkoliikenneohjelman mukaan tavoitteiden saavuttamista seurataan vuosittain ja ohjelma tarkistetaan kerran valtuustokaudessa. Joukkoliikenneohjelman tarkistus on ajankohtainen ja sille on varattu määräraha kuluvan vuoden talousarvioon.

Tarkistamistyön ohjaamista varten Kuopion kaupunkiseudun joukkoliikennelautakunta on nimennyt työryhmään Kuopiosta Sakari Pääkön (varalle Anu Vartiaisen) ja Siilinjärveltä Tuula Niskasen (varalle Matti Venäläisen).

Lisäksi työryhmään on nimetty

- va. kaupunkisuunnittelujohtaja Ari Räsänen
- joukkoliikennepäällikkö Kaisu Matinniemi
- Siilinjärven kehitysjohtaja Pekka Kauhanen
- kehittämispäällikkö Jouni Huhtinen
- joukkoliikenneinsinööri Seija Pasanen
- joukkoliikenneinsinööri Tero Myyryläinen
- joukkoliikennesuunnittelija Jukka Räsänen

Vaikutusten arviointi

-

Esitys

Esitän, että kaupunkirakennelautakunta nimeämään työryhmään edustajansa ja varaedustajan.

Valmistelija

Kaisu Matinniemi

etunimi.sukunimi(at)kuopio.fi

puh. +358 44 718 5145

Päätösehdotus

Apulaiskaupunginjohtaja Jari Kyllönen

Lautakunta hyväksyy joukkoliikennepäällikön esityksen.

30.10.2019

Päätös

Lautakunta nimesi työryhmään edustajakseen puheenjohtaja Alekski Eskelisen ja varalle varapuheenjohtaja Matti Sariolan.

Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Ylimääräinen asia / Kuopion kaupungin hulevesimaksun määräytymisen perusteiden (hulevesitaksa) tarkistaminen

Kaupungininsinööri Ismo Heikkinen Rakentamisen ja kunnossapidon tukipalvelut

Tiivistelmä

Kaupunkirakennelautakunnalle esitetään, että se hyväksyy hulevesimaksun määräytymisen perusteiden (hulevesitaksa) tarkistamisen maksuluokan 4 osalta. Lisäksi kaupunkirakennelautakunnalle esitetään, että se päättää vuosille 2019-2022 hulevesimaksun yksikköhinnaksi 35,00 euroa (alv 0 %) ja pitää huleveden vaikutusalueet kaupunkirakennelautakunnan 12.12.2018 tekemän päätöksen mukaisena vuoden 2022 loppuun saakka. Hulevesimaksun määräytymisen perusteiden tarkistamista koskeva asiakirja on ollut julkisesti nähtävänä 30.9.-29.10.2019 välisen ajan, jolloin asianosaiselle on varattu mahdollisuus lausua asiasta mielipide. Kunnan hulevesijärjestelmästä aiheutuneet kustannukset ovat noin 2,0 miljoonaa euroa, jotka katetaan kiinteistöiltä perittävältä hulevesimaksulla.

1. Taustaa

Kuopion kaupunginvaltuuston päätöksen (23.10.2017 §39) mukaan Kuopion kaupunki vastaa 1.1.2018 lukien asemakaava-alueilla hulevesien hallinnasta hulevesiviemärit mukaan lukien ja kaupunki ottaa hulevesijärjestelmän vaikutusalueella käyttöön kiinteistön painotettuun käyttötarkoitukseen ja pinta-alan perustuvan julkisoikeudellisen hulevesimaksun 1.1.2018 lukien. Hulevesijärjestelmän vaikutusalueena ovat pääsääntöisesti asemakaavoitetut alueet Kuopiossa Tahkon ja Ritoniemen asemakaava-alueita lukuun ottamatta. Kaupunkirakennelautakunta päättää maksun suuruudesta.

Kuopion kaupunkirakennelautakunta hyväksyi 12.12.2018 §238 Kuopion kaupungin hulevesimaksun määräytymisen perusteet ja hulevesijärjestelmän vaikutusalueet 1.1.2018 alkaen.

Kaupunkirakenne lautakunta vahvisti hulevesimaksun vuoden 2018 yksikköhinnaksi 35 euroa ja määräsi, että hulevesimaksua peritään takautuvasti 1.1.2018 alkaen. Hulevesilaskutus vuoden 2018 osalta tehtiin vuoden 2019 alkupuoliskolla. Ensimmäisen laskutuskierron jälkeen tulleiden kokemusten perusteella on havaittu tarvetta hulevesitaksan kehittämiseksi. Hulevesitaksarakenteeseen esitetään muutoksia maksuluokan 4 (liike-, toimisto-, tai teollisuusrakennuksia, ym. sisältävät kiinteistöt) osalta.

2. Nykyiset hulevesimaksun määräytymisen perusteet ja vaikutusalueet

Voimassa olevan hulevesitaksan määräytymisperusteiden mukaisesti hulevesimaksun suuruus (euroa/vuosi) määritellään kiinteistöllä sijaitsevien rakennusten perusteella painotetun käyttötarkoituksen ja tarvittaessa kiinteistön asemakaavoitetun pinta-alan mukaan. Lisäksi hulevesimaksussa on mahdollista huomioida joitakin kiinteistön erityispiirteitä vähennys- ja korotuskerroksien avulla.

30.10.2019

Kiinteistöt on jaettu neljään maksuluokkaan rakennusten pääkäyttötarkoituksen perustella: Omakoti- ja paritalot sekä vapaa-ajan kiinteistöt muodostavat oman maksuluokan. Rivitalot muodostavat toisen maksuluokan ja kerrostalot kolmannen maksuluokan. Liike-, toimisto- tai teollisuusrakennuksia, ym. sisältävät kiinteistöt muodostavat neljännen maksuluokan.

Hulevesimaksun kertymä vastaa hulevesien hallinnasta aiheutuvia vuotuisia kustannuksia, joka on noin kaksi miljoonaa euroa. Hulevesimaksun suuruus on omakotitaloilla 35 euroa vuodessa, rivitaloilla 175 euroa vuodessa, kerrostaloilla 420 euroa vuodessa. Liike-, toimisto- tai teollisuusrakennuksilla ym. hulevesimaksu vaihtelee vuosittain 350 ja 2 800 euron välissä, koska vain maksuluokassa 4 kiinteistön asemakaavoitettu kiinteistön (tontin tai tilan) pinta-ala vaikuttaa hulevesimaksun suuruuteen.

Kuopion kaupungin hulevesijärjestelmän vaikutusalueiksi on määritetty seuraavat asemakaavoitetut alueet: keskinen kaupunkialue, Kurkimäen, Melalahden, Vehmersalmen, Karttulan, Nilsiä, Maaningan, Juankosken, Muuruveden ja Säyneisen taajamat. Kyseisillä asemakaava-alueilla on kunnan hulevesijärjestelmiä.

3. Hulevesimaksun määrätymisperusteiden tarkistaminen

Hulevesimaksun määrätymisperusteita on tarkoituksenmukaista kehittää ensimmäisellä laskutuskierroksella hulevesimaksusta saatujen kokemusten, muistutusten ja palautteiden johdosta. Hulevesimaksua esitetään tarkistettavaksi vain maksuluokan 4 (liike-, toimisto- tai teollisuusrakennukset ym.) kiinteistöjen osalta, koska maksuluokassa 4 kiinteistön asemakaavoitettu pinta-ala vaikuttaa hulevesimaksun suuruuteen.

Tarkistetussa hulevesitaksassa kiinteistön pinta-ala ei enää vaikuttaisi hulevesimaksun suuruuteen vaan siihen vaikuttaisi vain kiinteistöillä sijaitsevien rakennusten yhteenlaskettu kerrosala. Hulevesimaksun on tarkoitus olla aiheuttamisperiaatteen mukainen. Muutoksen tavoitteena on kohtuullistaa ja muuttaa hulevesimaksua entisestään ohjaavammaksi. Hulevesimaksu pieninisi niiden kiinteistöjen osalta, joilla rakennusten kerrosala on vähäinen ja hulevesimaksu suurenisi niiden kiinteistöjen osalta, joilla rakennusten kerrosala on suuri. Kiinteistöillä olisi edelleen mahdollista hakea vähennystä, mikäli kiinteistöillä on asianmukaiset luvat tai päätökset esim. kiinteistöillä tehtävästä hulevesien viivytyksestä tai imeytyksestä. Myöskään tilastokeskuksen rakennusluokituksen pääluokan M-mukaisia rakennuksia eli maatalousrakennuksia ei huomioida hulevesimaksussa (poistetaan maksuluokasta 4).

Maksuluokassa 4 on noin 1 100 kiinteistöä ja maksuluokan kertymä on noin 1 300 000 euroa. Taksarakennemuutoksessa maksuluokasta 4 muodostuva hulevesimaksukertymä pysyisi samana, mutta hulevesimaksun suuruus vaihtelisi 35 - 10 000 euron välillä vuodessa, mikäli hulevesimaksun yksikköhintana olisi 35 euroa per vuosi. Hulevesimaksun määrätymisen perusteiden tarkistaminen tulee voimaan takautuvasti (1.1.2018 alkaen).

4. Hulevesimaksun määrätymisperusteiden tarkistamisen nähtävänä olo, saadut mielipiteet ja niiden vastineet

Kaupunkirakennelautakunta on hyväksynyt 25.9.2019 Kuopion kaupungin hulevesimaksun määrätymisen perusteiden (hulevesitaksan) tarkistamisen MRL 65 §:n ja MRA 27 §:n mukaisesti julkisesti nähtäville asetettavaksi vähintään 30 päivän ajaksi sekä varannut hallintolain 41 §:n edellyttämällä ta-

30.10.2019

valla asianosasille mahdollisuuden lausua mielipiteensä asiasta ennen hyväksymispäätöksen tekemistä.

Hulevesimaksun määräytymisen perusteiden (hulevesitaksan) tarkistaminen on ollut julkisesti nähtävänä 30.9.-29.10.2019 välisenä aikana valtuustotalon aukioloaikana kaupunkiympäristön palvelualueen asiakaspalvelussa, Suokatu 42, sekä osoitteessa: www.kuopio.fi. Asiasta on kuulutettu 28.9.2019 kaupungin virallisessa ilmoituslehdissä, Kuopion kaupunkilehdessä.

Nähtävänä oloaikana ei yhtään yksityistä henkilöä tai yritystä jättänyt mieltäpidettä hulevesimaksun määräytymisen perusteiden tarkistamisesta. Hulevesimaksun määräytymisen perusteiden tarkistamista ei ole näin ollen tarvetta muuttaa.

Hulevesimaksua (taksaa) ja sen määräytymisperusteita voidaan edelleen tulla tarkistamaan, kun kaupunki saa tarkempaa tietoa nyt esitetystä hulevesitaksan toimivuudesta. Hulevesimaksua ollaan myös vasta ottamassa käyttöön muissa kaupungeissa, joten valtakunnallista kokemusta hulevesimaksusta ei juurikaan ole. Kuopion kaupunki seuraa aktiivisesti muiden kaupunkien hulevesimaksuja, niiden määräytymisperusteita ja maksujen kehittymistä. Hulevesimaksulla on mahdollista ohjata hulevesien hallintaa lainsäädännön tavoitteita vastaavaksi. Hulevesimaksua on tarkoitus jatkossa kohdistaa enemmän aiheuttamisperiaatteiden mukaisesti kiinteistöille, joilta hulevettä tulee suhteellisesti enemmän tai joka on asumisessa syntyvään huleveteen verrattuna likaisempaa.

Vaikutusten arviointi

-

Esitys

Esitän, että kaupunkirakennelautakunta päättää

- Hulevesimaksun määräytymisen perusteiden tarkistaminen (liite) tulee voimaan takautuvasti 1.1.2018 alkaen.
- Kaupunki korjaa maksuluokan 4 osalta vuoden 2018 hulevesimaksua oma-aloitteisesti, mikäli hulevesimaksu pienenee jo laskutetusta hulevesimaksusta. Kaupunki ei korota vuoden 2018 hulevesimaksua niiden kiinteistöjen osalta, joille tarkistetun hulevesimaksun määräytymisen perusteiden mukaan aiheutuisi hulevesimaksun suurentuminen vuonna 2018. Näiden kiinteistöjen osalta tarkistetut hulevesimaksun määräytymisen perusteet tulevat voimaan 1.1.2019 alkaen.
- Hulevesimaksun yksikköhintaan ei esitetä muutoksia. Yksikköhinta on 35 euroa ja se pidetään voimassa vuoden 2022 loppuun saakka.
- Hulevesijärjestelmän vaikutusalueisiin ei tehdä muutoksia. Hulevesijärjestelmän vaikutusalueet pidetään voimassa vuoden 2022 loppuun saakka.
- Päätös pannaan täytäntöön mahdollisesta muutoksenhausta huolimatta asian yleisen merkityksen ja hulevesimaksun hyvittämiseen liittyvien valmistelutehtävien käynnistämisen vuoksi.

Liitteet

10 7659/2019 Maksun määräytymisen perusteiden tarkistaminen (liite)

30.10.2019

211 §

Valmistelija
Päivi Rissanen puh. +358 44 718 5303
etunimi.sukunimi(at)kuopio.fi

Päätösehdotus

Apulaiskaupunginjohtaja Jari Kyllönen
Lautakunta hyväksyy kaupungininsinöörin esityksen.

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

30.10.2019

Liite A kuntalain mukainen oikaisuvaatimusohje / kaupunkirakennelautakunta (199-202, 206, 211 §)

Oikaisuvaatimusoikeus

Päätökseen tyytymätön voi tehdä kirjallisen oikaisuvaatimuksen.

Oikaisuvaatimuksen saa tehdä se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (asianosainen) sekä kunnan jäsen.

Oikaisuvaatimusviranomainen

Kaupunkirakennelautakunta

Postiosoite PL 1097, 70111 KUOPIO
Käyntiosoite Suokatu 42
Puhelin 044 718 5113 tai 044 718 5110
Sähköposti kaupunkiymparisto(at)kuopio.fi

Oikaisuvaatimusaika ja sen alkaminen

Oikaisuvaatimus on tehtävä **14 päivän kuluessa** päätöksen **tiedoksisaannista**. Kunnan jäsenten katsotaan saaneen päätöksestä tiedon seitsemän päivän kuluessa siitä, kun pöytäkirja on asetettu yleisesti nähtäväksi Kuopion kaupungin verkkosivuille www.kuopio.fi/maatoksenteke. Asianosaisten katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, seitsemän päivän kuluttua kirjeen lähettämisestä, kolmen päivän kuluttua sähköpostin lähettämisestä, saantitodistuksen osoittamana aikana tai erilliseen tiedoksisaantitodistukseen merkittynä aikana. Tiedoksisaantipäivää ei lueta oikaisuvaatimusaikaan.

Oikaisuvaatimuksen sisältö ja toimittaminen

Oikaisuvaatimuksesta on käytävä ilmi vaatimus perusteineen ja se on tekijän allekirjoitettava.

Oikaisuvaatimuksen voi toimittaa myös telekopiona (faksina) tai sähköpostina. Sähköistä asiakirjaa ei tarvitse täydentää allekirjoituksella, jos asiakirjassa on tiedot lähettäjistä, eikä asiakirjan alkuperäisyyttä tai eheyttä ole syytä epäillä.

Oikaisuvaatimus on toimitettava oikaisuvaatimusviranomaiselle viimeistään määräajan viimeisenä päivänä ennen viraston virka-ajan päättymistä tai mikäli määräajan viimeinen päivä on pyhäpäivä tai muu sellainen päivä, jona työt virastoissa on keskeytettävä, ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Sähköisen viestin (faksin tai sähköpostin) katsotaan saapuneen viranomaiselle silloin, kun se on viranomaisen käytettävissä vastaanottolaitteessa tai tietojärjestelmässä siten, että viestiä voidaan käsitellä.

Oikaisuvaatimus toimitetaan aina omalla vastuulla. Postiin asiakirjat on jätettävä niin ajoissa, että ne ehtivät perille ennen oikaisuvaatimusajan päättymistä.

30.10.2019

Liite B Kuntalain mukainen valitusosoitus / kaupunkirakennelautakunta (207-208 §)

Valitusoikeus ja valitusperusteet

Kunnallisvalituksen saa tehdä se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (asianosainen) sekä kunnan jäsen. Oikaisuvaatimuksen johdosta annettuun päätökseen saa hakea muutosta kunnallisvalituksin vain se, joka on tehnyt oikaisuvaatimuksen. Mikäli päätös on oikaisuvaatimuksen johdosta muuttunut, saa päätökseen hakea muutosta kunnallisvalituksin myös asianosainen sekä kunnan jäsen.

Valituksen saa tehdä sillä perusteella, että päätös on syntynyt virheellisessä järjestyksessä, päätöksen tehnyt viranomaisena on ylittänyt toimivaltansa tai päätös on muuten lainvastainen.

Yksityisoikeudellisen riita-asian (esimerkiksi vahingonkorvausvaatimus) tutkiminen ja ratkaiseminen ei korvauksen perusteen ja määrän osalta kuulu hallinto-oikeuden toimivaltaan.

Valitusviranomainen Itä-Suomen hallinto-oikeus

Postiosoite	PL 1744, 70101 KUOPIO
Käyntiosoite	Minna Canthin katu 64
Puhelin	029 56 42500 (vaihe)
Faksi	029 56 42501
Sähköposti	ita-suomi.hao(at)oikeus.fi
Virka-aika	8.00 - 16.15

Valitusaika

Kunnallisvalitus on tehtävä **30 päivän kuluessa** päätöksen **tiedoksisaan- nista**. Kunnan jäsenen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon seitsemän päivän kuluttua siitä, kun pöytäkirja on asetettu yleisesti nähtäväksi Kuopion kaupungin verkkosivuille www.kuopio.fi/paatoksenteko. Asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, seitsemän päivän kuluttua kirjeen lähettämisestä, kolmen päivän kuluttua sähköpostin lähettämisestä, saantitodistuksen osoittamana aikana tai erilliseen tiedoksisaantitodistukseen merkittynä aikana. Tiedoksisaantipäivää ei lueta valitusaikaan.

Valituskirjelmän sisältö ja liitteet

Valitus tehdään kirjallisesti. Valituskirjelmässä, joka on osoitettava valitusviranomaiselle, on ilmoitettava

- valittajan nimi, kotikunta, postiosoite ja puhelinnumero
- päätös, johon haetaan muutosta
- miltä osin päätökseen haetaan muutosta ja mitä muutoksia siihen vaaditaan tehtäväksi
- muutosvaatimuksen perusteet.

Valituskirjelmä on valittajan tai valituskirjelmän muun laatijan omakätisesti allekirjoitettava. Jos ainoastaan laatija on allekirjoittanut valituskirjelmän, siinä on mainittava myös laatijan nimi, kotikunta ja postiosoite.

30.10.2019

Valituskirjelmään on liitettävä

- päätös, johon haetaan muutosta valittamalla, alkuperäisenä tai jäljennöksenä
- todistus siitä, minä päivänä päätös on annettu tiedoksi, tai muu selvitys valitusajan alkamisen ajankohdasta
- asiakirjat, joihin valittaja vetoaa vaatimuksensa tueksi, jollei niitä ole jo aikaisemmin toimitettu viranomaiselle.

Asiamiehen on liitettävä valituskirjelmään valtakirja sen mukaan kuin hallintolainkäyttölain 21 §:ssä säädetään.

Valitusasiakirjojen toimittaminen valitusviranomaiselle

Valitusasiakirjat on toimitettava valitusviranomaiselle viimeistään määräajan viimeisenä päivänä ennen viraston virka-ajan päättymistä. Jos valitusajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joului- tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa valitusasiakirjat toimittaa valitusviranomaiselle ensimmäisenä sen jälkeisenä arkipäivänä.

Valitusasiakirjat voi toimittaa myös telekopiona (faksina) tai sähköpostina. Sähköistä asiakirjaa ei tarvitse täydentää allekirjoituksella, jos asiakirjassa on tiedot lähettäjistä, eikä asiakirjan alkuperäisyyttä tai eheyttä ole syytä epäillä.

Sähköisen viestin (faksin tai sähköpostin) katsotaan saapuneen viranomaiselle silloin, kun se on viranomaisen käytettävissä vastaanottolaitteessa tai tietojärjestelmässä siten, että viestiä voidaan käsitellä.

Valitusasiakirjat toimitetaan aina omalla vastuulla. Postiin valitusasiakirjat on jätettävä niin ajoissa, että ne ehtivät perille ennen valitusajan päättymistä.

Oikeudenkäyntimaksu

Tuomioistuin voi periä muutoksenhakuasian käsittelystä tuomioistuinmaksulain 2 §:n (1455/2015) mukaisen oikeudenkäyntimaksun.