

Kuopion kaupunki

Kaupunkirakennelautakunta

07.04.2021

Julkinen

Kokoustiedot

Aika 07.04.2021 keskiviikko klo 15:00 - 16:00

Paikka Valtuustotalo, lautakuntien kokoushuone sekä sähköinen kokous* (Teams)

Saapuvilla olleet jäsenet

Alexi Eskelinen, puheenjohtaja
Matti Sariola, varapuheenjohtaja
*Ismo Apell
*Elena Chiksoeva
*Pirjo Eskelinen
*Nina Hakokivi
*Jukka Pulkkinen
*Maija Svärd
*Markku Söderström
*Aila Tähtinen
Eero Wetzell

Muut saapuvilla olleet

*Ari (Allu) Koskinen kaupunginhallituksen edustaja
*Eveliina Niskanen Nuorisovaltuuston edustaja
*Jari Kyllönen, apulaiskaupunginjohtaja esittelijä
*Tanja Ahonen, ympäristöjohtaja
*Lauri Lytsy, kiinteistöjohtaja
*Terhi Leppänen, tiedottaja
*Ari Räsänen, suunnittelupäällikkö
*Jere Toppinen, vs kaupungininsinööri
*Jarkko Meriläinen, tonttipäällikkö klo 15.30 saakka, asiat 1 – 6
Minna Matinvuori, hallintosihteeri tekninen sihteeri
Anne Simonen-Ruuskanen, henkilöstö- ja pöytäkirjanpitäjä
talouspäällikkö

Asiat

69 - 78 §

Kuopion kaupunki

Kaupunkirakennelautakunta

07.04.2021

Julkinen

Allekirjoitukset

Alexi Eskelinen
puheenjohtaja

Anne Simonen-Ruuskanen
pöytäkirjanpitäjä

Pöytäkirjan tarkastus

Kuopiossa, 7.4.2021

Matti Sariola

Eero Wetzell

Pöytäkirja on ollut yleisesti nähtävänä

Tarkastettu pöytäkirja on yleisesti nähtävänä Kuopion kaupungin verkkosivuilla www.kuopio.fi/paatoksenteko8.4.2021

Anne Simonen-Ruuskanen
pöytäkirjanpitäjä

Kuopion kaupunki

Kaupunkirakennelautakunta

07.04.2021

Julkinen

Muutoksenhakukiellot Kuntalain 136 §:n mukaan ei oikaisuvaatimusta eikä kunnallisvalitusta voi tehdä §:ien 69 – 70, 71 (tonttien korotuksen porrastamista koskeva maapoliittinen linjaus), 75 – 76, 78 osalta, koska päätökset koskevat vain valmistelua tai täytäntöönpanoa.

Muutosta ei voi hakea valittamalla §:iin 71 (kohdat 1 – 11), 72 - 74, koska päätöksestä voidaan tehdä kuntalain 134 §:n 1 momentin mukaan kirjallinen oikaisuvaatimus.

Oikaisuvaatimusohjeet ja valitusosoitukset

Pöytäkirjaan liitetään oikaisuvaatimusohjeet §:ien 71 (kohdat 1 – 11), 72 - 74 osalta

liite A

seuraava valitusosoitus §:n 77 osalta

liite B

Kuopion kaupunki

Kaupunkirakennelautakunta

07.04.2021

Julkinen

Käsitellyt asiat

Nro	§	Liite/ viite*	Otsikko	Sivu
1	69 §		Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus	5
2	70 §		Pöytäkirjantarkastajat	6
3	71 §	1-8 *	Kuopion kaupungin asuntotonttihintojen päivitys	7
4	72 §		Tonttia 297-9-55-2 koskeva ostotarjous / Kiinteistö Oy Itkonniemenkatu 13	18
5	73 §		Tontin 297-33-48-4 vuokraaminen / Asunto Oy Kuopion Kuikka-kuja	21
6	74 §		Tontin 297-33-48-3 vuokraaminen / Asunto Oy Kuopion Kuikkalampi	24
7	75 §	9-16	Lausunto Maantien 5661 parantaminen kevyen liikenteen järjestelyineen Muuruvedellä, Kuopio, Tiesuunnitelma	27
8	76 §	17	Kuntavaalit 13.6.2021, vaalien siirtäminen / vaalien ulkojuliste-paikat	30
9	77 §	18-19	Oikaisuvaatimus/ vahingonkorvaushakemus / puun kaatuminen auton päälle	32
10	78 §	20 *	KYP tiedonannot 2021	34
Muutoksenhaku				
71 - 74 §			Liite A kuntalain mukainen oikaisuvaatimusohje / kaupunkirakennelautakunta	35
77 §			Liite B kuntalain mukainen valitusosoitus / kaupunkirakennelautakunta	37

69 §

Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus

Päätösehdotus

Puheenjohtaja

Kokous todetaan laillisesti koolle kutsutuksi ja päätösvaltaiseksi.

Päätös

Kokous todettiin laillisesti koolle kutsutuksi ja päätösvaltaiseksi.

Kuopion kaupunki

Kaupunkirakennelautakunta

07.04.2021

70 §

70 §

Pöytäkirjantarkastajat

Päätösehdotus

Puheenjohtaja

Valitaan pöytäkirjantarkastajat. Vuorossa ovat jäsenet Matti Sariola ja Eero Wetzell.

Päätös

Valittiin Matti Sariola ja Eero Wetzell.

Kuopion kaupunki

Kaupunkirakennelautakunta

07.04.2021

71 §

Kaupunkirakennelautakunta

25 §

3.2.2021

§ 71

Asianro 802/10.00.02.01/2021

Kuopion kaupungin asuntonttihinnojen päivitys**Päätöshistoria**

Kaupunkirakennelautakunta 3.2.2021 25 §

**Kiinteistöjohtaja Lauri Lytsy
Maa- ja vesialueiden hallintapalvelujen tukipalvelut**

Taustaa

Kuopion kaupungin asuntonttien hintoja on viimeksi tarkasteltu kokonaisuutena vuonna 2007 silloisen maapoliittisen ohjelman käsittelyn yhteydessä. Sen jälkeen on uusille asemakaava-alueille ja joillekin vuokrasopimusten uudistamisen kohteina olleille alueille tehty erillisiä tonttien hinnoittelupäätöksiä. Ajan kuluessa hinnoittelualueita on muodostunut runsaasti ja tonttihinnat ovat pääsääntöisesti jääneet jälkeen yleisestä tonttien markkinahintakehityksestä. Maaomaisuuden hallintapalveluissa nähdään tarpeellisena tonttihinnojen päivittäminen markkinahintatasolle ja tonttihinnojen määrittely siten, että ne ovat alueittain linjassa keskenään.

Tarkastelun ja päätösesityksen kohteina ovat keskeisellä kaupunkialueella olevat tontit. Kuopion kaupungilla on omistuksessaan tarkastelualueella noin 5780 asuntotonttia, jotka jakautuvat käyttötarkoituksittain seuraavasti (suluissa tavanomainen asemakaavamerkintä, joka kuitenkin vaihtelee asemakaavan laatimisajankohdan mukaan):

- omakotitontteja (AO) noin 4 500 kpl
- kerrostalotontteja (AK) noin 630 kpl
- rivitalotontteja ja muiden yhtiömuotoisten pientalojen tontteja (AR ja A) noin 650 kpl.
- Vanhemmilla asemakaava-alueilla voi A-tonteilla olla monenlaisia asuinrakennuksia yksittäisistä omakotitaloista rivitaloihin ja pienkerrostaloihin.
- Uusilla asemakaava-alueilla A-kaavamerkinnällä tarkoitetaan yleensä rivi- ja luhtitalotontteja.

Kaupungilla on siten omistuksessaan runsaasti asuntotontteja, joista suurin osa on vuokrattu. Kyseessä on taloudellisesti merkittävä omaisuus. Kuopion kaupunginvaltuuston 14.12.2015 hyväksymän maapoliittisen ohjelman yhtenä tavoitteena on tonttien hinnoittelu kohtuulliseen käypään hintaan. Tällä tavoitellaan maaomaisuuden tuottavuutta. Maapoliittisen ohjelman mukaisella tonttihinnojen kohtuullisuudella tavoitellaan asumiskustannusten nousun hillitsemistä.

Kuntalain määräysten mukaan tontit on luovutettava markkinahinnalla silloin, kun tontteja luovutetaan markkinoilla toimiville tahoille, esimerkiksi rakennusliikkeille. Tämä tarkoittaa sitä, että uusien kerros- ja rivitalotont-

tien asukkaille tulee vastikkeissa maksettavaksi markkinahintatasoa oleva tontin kauppahinta tai vuokra. Tämän vuoksi on tasapuolisuussyistä perusteltua, että vanhalla kaupungin vuokratontilla asuvat maksavat markkinahintaisen maksun joko vuokrana tai kauppahintana ostaessaan vuokratontin omaksi. Keskenään linjassa olevat markkinahintaiset tonttihinta-alueet parantavat siten vuokralaisten välistä tasapuolisuutta.

Vuoteen 2030 mennessä päättyy noin 870 maanvuokrasopimusta, jotka on uusittava. Uusissa maanvuokrasopimuksissa tonttihintojen päivitys alkaa vaikuttaa vuokriin heti sopimuksen alusta lukien. Voimassa oleviin maanvuokrasopimuksiin hintojen muutos ei vaikuta, vaan muutos tapahtuu vuokrasopimuksen uusimisen yhteydessä. Muutos tulee tontin vuokralaista koskettavaksi myös silloin, kun vuokralainen ostaa tontin omaksi.

Saadut selvitykset

Tonttien markkinahintatasoa alueittain on selvitetty hankkimalla tonttihan-
taselvitykset kahdelta kiinteistöarviointia harjoittavalta konsulttitoimistol-
ta. Selvitykset saatiin CBRE Finland Oy:ltä ja Newsec Advisory Finland
Oy:ltä. Selvitykset jaetaan kaupunkirakennelautakunnan jäsenille viiteai-
neistona.

Selvityksissä on arvioitu tonttien markkinahintoja ja esitetty niiden vaihte-
luvälit alueittain. Esityslistan liitteinä jaetaan kartat, joihin on alueittain
merkitty selvitysten mukaiset hintojen vaihteluvälit ja kaupungin nykyiset
tonttihinnat.

Valmisteltu esitys

Hankittujen hintaselvitysten ja valmistelijoiden hintanäkemyksen perus-
teella on valmisteltu hinta-aluekartat asuntotonttien hinnoittelusta. Hin-
noittelukartat ovat esityslistan liitteenä. Kartat koskevat kerrostalotont-
tien, rivitalotonttien ja yhtiömuotoisten pientalotonttien sekä omakotitalo-
tonttien hinnoittelua. Esityslistan liitteenä jaetaan taulukko keskeisen kau-
punkialueen nykyään voimassa olevasta tonttihinnoittelusta.

Valmistelun yhteydessä on tarkasteltu esitettävien tonttihintojen nousua
suhteessa nykyisiin hintoihin ja vaikutusta maanvuokriin. Jokaisesta kes-
keisen kaupunkialueen kaupunginosasta, jota hinnoitteluesitys koskee, va-
littiin keskimääräistä tonttia vastaava omakotitontti, kerrostalotontti ja ri-
vitalotontti. Näistä 36 tontista selvitettiin nykyinen vuokra, uusi vuokra
nykyhinnoittelulla ja uusi vuokra esitettävällä hinnoittelulla sekä yksikkö-
hinnan ja maanvuokran nousukertoimet. Esimerkkitaulukko tonteista jae-
taan kaupunkirakennelautakunnan jäsenille viiteaineistona.

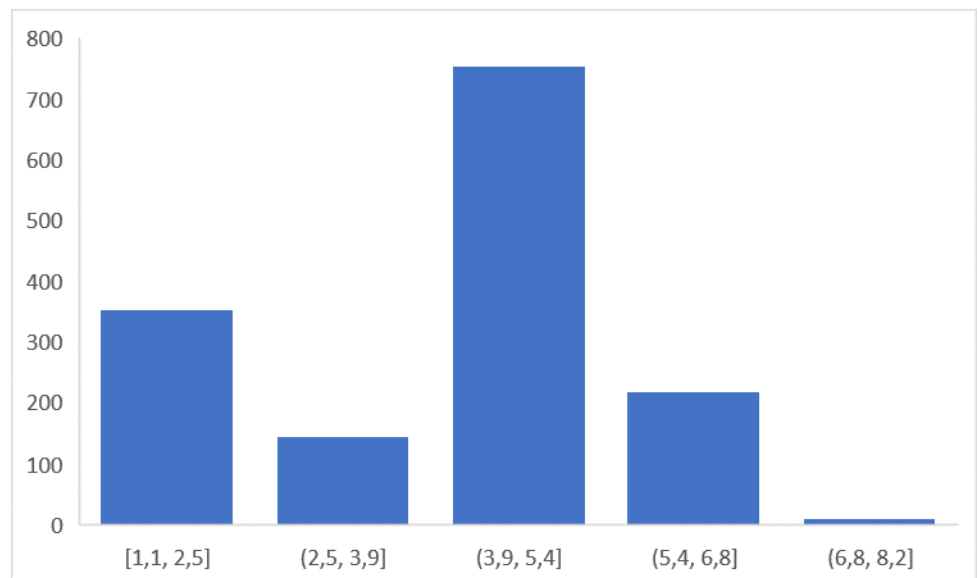
Päätösesityksen valmistelussa on noudatettu maapoliittisessa ohjelmassa
esitettyä kohtuullisen käyvän hinnan tavoitetta määrittelemällä tonttihin-
nat hintaselvityksissä olevien vaihteluvälien keskiarvohintoja matalammal-
le tasolle. Esitettävät yksikköhinnat ovat noin 1–2 -kertaisia nykyisiin tont-
tihintoihin nähden. Esitettävällä tonttihinnoittelulla maanvuokrat esimerk-
kitonteilla nousevat noin 1–6 -kertaisiksi. Selvitysten perusteella vuokrat
nousevat vuokrasopimuksia uusittaessa merkittävästi jo nykyisilläkin tont-
tihinnoilla laskettuna. Tämä johtuu siitä, että maan hinta on kehittynyt no-
peammin kuin vuokrien tarkistusperusteena oleva elinkustannusindeksi.

Vuokran nousu riippuu paljon siitä, kuinka vanha uusittava maanvuokra-
sopimus on. Esimerkkitonteissa oli mukana sellaisia tontteja, joilla maan-
vuokrasopimus on uusittu aika äskettäin, jolloin kyseisillä tonteilla vuokran
nousukerroin on pieni ja siten antaa liian pienen tuloksen keskimääräiselle
vuokran nousukertoimelle. Esimerkkitonttien lisäksi päätösesityksen vaiku-

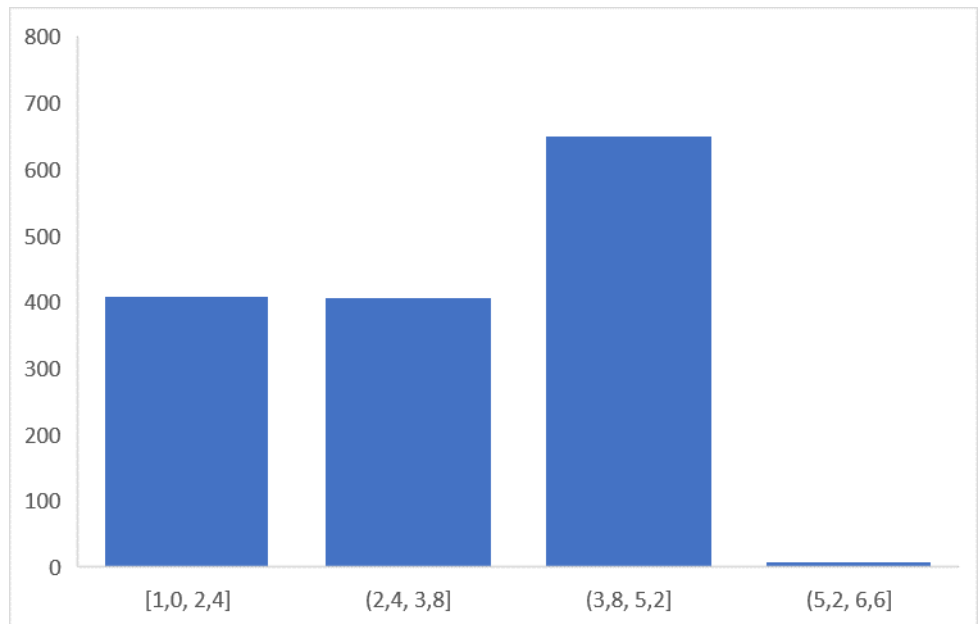
tusta tutkittiin tilastollisesti tekemällä tietokantakysely vuosina 2022 - 2035 uusittaviksi tulevien maanvuokrasopimuksen kohteina olevista asuntotonteista ja laskemalla keskimääräiset vuokrien nousukertoimet ja kerrointen vaihteluvälit. Taulukko kertoimista jaetaan kaupunkirakennelautakunnan jäsenille viiteaineistona.

Tietokantakyselyn ja sen perusteella tehdyn tilastollisen tarkastelun perusteella vuosina 2022 - 2035 uusittavien vuokrasopimusten vuokrat nousevat enimmillään noin kahdeksankertaisiksi. Keskimäärin vuokrat nousevat vuoteen 2035 mennessä uusittavilla vuokratuilla AO-tonteilla noin 3,3-kertaisiksi, AR-tonteilla noin 4-kertaisiksi ja AK-tonteilla noin 3,4-kertaisiksi. Suurimmat nousukertoimet johtuvat siitä, että vanhemmilla asuinalueilla nykyinen maksettava vuokra on alhaisella tasolla esitettävään hintatasoon verrattuna.

Seuraavissa kaavioissa on ryhmitelty vuosina 2022 - 2035 uusittavien maanvuokrasopimusten mukaisten vuokrien nousukertoimet kerroinväleittäin. Pylväät osoittavat suuntaa antavasti kullekin nousukerroinvälille sijoittuvien maanvuokrasopimusten määrän. Kaavio 1 koskee esitettäviä uusia tonttihintoja ja kaavio 2 nykyisiä voimassa olevia tonttihintoja. Kertoimet ja kaaviot ovat suuntaa-antavia mm. siksi, että vanhoilla asemakaava-alueilla A-tonteilla hinnoittelu tapahtuu lopulta tonteilla olevien rakennusten ja asuntomäärien mukaisesti joko AO- tai AR-tontin hinnoitteluperusteilla ja asia vaatii tapauskohtaista tarkastelua. Lopullinen tontin vuokra tai kauppahinta määräytyy siten tontin luovuttamista koskevassa päätöksessä.



Kaavio 1. Vaaka-akselilla ovat esitettävien uusien tonttihintojen vuokrien nousun kerroinvälit ja pystyakselilla vuokrasopimusten lukumäärät. Pylväät kuvaavat kullekin kerroinvälille osuvien uusittavien vuokrasopimusten määrän 2022 - 2035.



Kaavio 2. Vaaka-akselilla ovat nykyisten voimassa olevien tonttihinnojen vuokrien nousun kerroinvälit ja pystyakselilla vuokrasopimusten lukumäärät. Pylväät kuvaavat kullekin kerroinvälille osuvien uusittavien vuokrasopimusten määrän 2022 - 2035, jos sovellettaisiin nykyisiä tonttihinnoja.

Tonttivuokrista annettava alennus

Kuopion kaupungin maapoliittisen ohjelman mukaan asuntotonttien vanhoja vuokrasopimuksia uusittaessa vuokran korotusta voidaan porrastaa, mikäli vuokra nousee yli kaksinkertaiseksi entiseen vuokraan verrattuna ja uusi sopimus tehdään välittömästi edellisen sopimuksen jatkoksi samalle vuokraoikeuden haltijalle. Vuokrasta annetaan tällöin 30 %:n alennus kolmen vuoden ajaksi.

Tonttihinnojen soveltaminen

Päätösesityksen mukaisia tonttihinnoja sovelletaan vapaarahoitteisten asuntojen tonteilla. Valtion tukemaan asuntotuotantoon osoitettavilla tonteilla sovelletaan erillisiä Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (ARA) hyväksymiä tonttihinnoja.

Tonttien käyttötarkoitusten osoittamistapa asemakaavoissa on vaihdellut aikojen saatossa. Kerrostalo-, rivitalo- ja omakotitalotontteja koskevat kaavamerkinnot eivät siis eri-ikäisillä asemakaava-alueilla ole samanlaisia. Tämä aiheuttaa vuokrasopimusten uusimista ja omaksi ostamista koskevissa tilanteissa käyttötarkoitusten selvitys- ja tulkitsemistarvetta. Esimerkiksi vanhemmilla kaava-alueilla kaavamerkinnot A (asuinrakennusten korttelialue) osoitetuille tonteille on rakennettu monenlaisia asuinrakennuksia yksittäisistä omakotitaloista rivitaloihin ja pienkerrostaloihin. Uusilla asemakaava-alueilla A-kaavamerkinnot tarkoittavat kuitenkin yleensä rivijä luhtitalotontteja. Alla on selostettu esitettävät tonttihinnojen soveltamissäännöt.

Kerrostalotonttihinnoja sovelletaan:

- asemakaavan mukaisilla kerrostalotonteilla.

Rivitalotonttihintoja sovelletaan:

- asemakaavan mukaisilla rivitalotonteilla
- nykyisten ja tulevien asemakaavojen mukaiset asuinrakennusten korttelialueet (A-tontit), jotka on tarkoitettu pääasiassa rivi- tai luhtitalorakentamiseen
- asuinrakennusten tonteilla (A-tontit, AP-tontit), joille on rakennettu enemmän kuin kaksi asuntoa käsittävä rakennus
- asuinrakennusten tonteilla, joille on useampi kuin yksi omakoti- tai paritalo (esim. yhtiömuotoiset tai ryhmärakennetut omakoti- tai paritalotontit).

Omakotitonttihintoja sovelletaan:

- asemakaavan mukaisilla erillispientalojen tonteilla (AO)
- asuinrakennusten (A-tontit) tonteilla ja asuinpientalotonteilla (AP), joilla on tai joille rakennetaan yksi enintään kaksi asuntoa käsittävä asuinrakennus (omakoti- tai paritalo).

Hintakertoimet

Esityslistan liitteenä olevissa hinnoittelukartoissa olevat tonttihinnat koskevat sisämaan tontteja. Rantapuistoihin ja rantaan rajoittuvat tontit ovat markkinahinnaltaan arvokkaampia. Saatujen tonttihintaselvitysten mukaan rantatontti on vastaavalla alueella olevaa sisämaan tonttia noin kaksi kertaa arvokkaampi. Rantapuistoon rajoittuvat tontit, joilla voi olla vesistönäkymiä, voidaan hinnoitella 20–30 % perushintaa arvokkaammiksi. Rantaan rajoittuville kerrostalotonteille esitetään hintakerrointa 1,75 ja rivitalotonteille ja omakotitonteille kerrointa 2. Rantapuistoon rajoittuville tonteille esitetään hintakerrointa 1,2. Tontin arvo myyntiä tai vuokrausta varten saadaan kertomalla alueen perushinta hintakertoimella.

Vuokraus- ja myyntipäätösten tekeminen

Tonttien vuokraus- ja myyntipäätökset tehdään kaupunkiympäristön palvelualueen toimintasäännön perusteella pääsääntöisesti viranhaltijapäätöksentekona. Päätöksissä noudatetaan vahvistettuja tontinluovutusehtoja. Kaupunkirakennelautakunnan päätettäväksi valmistellaan sellaiset tontinvuokraukset ja -myynnit, joiden mukaisilla tonteilla ei ole lautakunnan vahvistamaa hintaa ja sellaiset myyntipäätökset, joissa kauppahinnat ylittävät viranhaltijoiden päätösvaltuuksien rajat.

Kuntalain mukaan kunnan on selvitettävä tonttien hinnat puolueettoman arviolausunnon avulla, kun tontteja luovutetaan markkinatoimijoille eli esimerkiksi rakennusliikkeille tai kiinteistösijoittajille. Tätä päätösesitystä varten hankitut tonttihintaselvitykset eivät silloin riitä lain tarkoittamiksi kiinteistöarvioiksi, vaan tontinluovutuksia varten on hankittava tonttikohdaiset arviolausunnot. Uusilla asemakaava-alueilla arviolausunnot hankitaan tällöin kaava-aluekohtaisesti. Käytännössä kaikkien tulevien uusien kerros- ja rivitaloalueiden tonttien hintojen ja vuokrien määrittämiseksi on hankittava puolueeton arviolausunto, koska kyseisten tonttien ensimmäiset vuokraajat ovat asuntomarkkinoilla toimivia rakennusliikkeitä tai vuokra-asuntoyhtiöitä.

Tähän liittyen kaupunkirakennelautakunnalle esitetään, että tämän päätösesityksen mukaisia tonttien aluehintoja voidaan käyttää viranhaltijapä-

töksissä vuokran tai kauppahinnan määräytymisperusteena, jos aluehinta sijoittuu arviolausunnon mukaiseen hinnan tai vuokran vaihteluväliin. Tällaisia tapauksia varten esitetään, että kiinteistöjohtaja voi päätöksellään vahvista kaava-alueen tonttihinnan.

Vaikutusten arviointi

Vuokrattavat asuntotontit ovat rakennusliikkeiden hallussa vain talojen rakentamisen ajan. Yksikköhintojen noustessa rakentamisajan vuokratkin vastaavasti nousevat, mutta vaikutukset suhteessa rakentamisen kustannuksiin ovat vähäiset. Kaupungin maapoliittisten linjausten mukaan uudet asuintontit luovutetaan pääsääntöisesti vuokraamalla, joten myyntitonttien osuus luovutuksista on vähäinen. Jotkin kiinteistöjohtajat ja taloyhtiöt haluavat ostaa tontin omaksi, jolloin hintojen nousu vaikuttaa kauppahintaan. Asuntotonttien hinnan nousu valuu lopulta kuitenkin vuokriin ja hoitovastikkeisiin niitä korottaen, joten päätösesityksen yritysvaikutukset ovat vähäiset.

Päätösesityksellä ei ole ilmastovaikutuksia.

Esitys

Kaupunkirakennelautakunnalle esitetään seuraavaa:

1. Kaupunkirakennelautakunta hyväksyy esityslistan liitteenä olevissa kartoissa olevat kerrostalotonttien, rivitalotonttien ja yhtiömuotoisten pientalotonttien sekä omakotitonttien hinta-alueet ja niiden hinnat käytettäväksi kaupungin asuntotonttien vuokraus- ja myyntipäätöksissä. Hintoja sovelletaan vapaarahoitteisten asuntojen tonteilla (ei ARA-kohteissa).
2. Tonttihinnat sidotaan elinkustannusindeksin (1 951:10=100) pistelukuun 1 980 (joulukuu 2020). Tonttihintoja tarkistetaan vuosittain tammikuussa jakamalla pisteluku 1980 edellisen vuoden joulukuun elinkustannusindeksin pisteluvulla ja kertomalla tonttihinnat saadulla osamäärällä.
3. Kerrostalotonttihintoja sovelletaan:
 - asemakaavan mukaisilla kerrostalotonteilla.
4. Rivitalotonttihintoja sovelletaan:
 - asemakaavan mukaisilla rivitalotonteilla
 - nykyisten ja tulevien asemakaavan mukaiset asuinrakennusten korttelialueet (A-tontit), jotka on tarkoitettu pääasiassa rivi- tai luhtitalorakentamiseen
 - asuinrakennusten tonteilla (A-tontit) ja asuinpientalojen tonteilla (AP), joille on rakennettu enemmän kuin kaksi asuntoa käsittävä rakennus
 - asuinrakennusten tonteilla, joille on useampi kuin yksi omakoti- tai paritalo (esim. yhtiömuotoiset tai ryhmärakennetut omakoti- tai paritalotontit).
5. Omakotitonttihintoja sovelletaan:
 - asemakaavan mukaisilla erillispientalojen tonteilla (AO)

- asuinrakennusten tonteilla (A-tontit) ja asuinpientalotonteilla (AP), joilla on tai joille rakennetaan yksi enintään kaksi asuntoa käsittävä asuinrakennus (omakoti- tai paritalo).
6. Rantaan rajoittuvilla tonteilla tonttien aluehintoja korotetaan seuraavilla kertoimilla:
- Omakotitontit, rivitalotontit ja yhtiömuotoiset pientalotontit: kerroin 2.
 - Kerrostalotontit: kerroin 1,75.
7. Rantapuistoon rajoittuvilla tonteilla tonttien aluehintoja korotetaan seuraavilla kertoimilla:
- Omakotitontit, rivitalotontit ja yhtiömuotoiset pientalotontit: kerroin 1,2.
 - Kerrostalotontit: kerroin 1,2.
8. Tonttien myynti- ja vuokrauspäätökset asuntomarkkinatoimijoille voidaan tehdä kaupunkiympäristön palvelualueen toimintasäännön mukaisesti viranhaltijapäätöksenä, jos tämän päätöksen mukainen tonttihinna tai siitä johdettu vuokra sijoittuu tällaisissa tapauksissa hankittavan arviolausunnon mukaisen tonttihinnan tai -vuokran vaihteluväliin.
9. Kiinteistöjohtajalla on oikeus viranhaltijapäätöksellään vahvistaa uusien kerros- ja rivitaloalueiden tonttihinnot tämän päätöksen aluehintojen mukaisesti, jos aluehinnat ovat uusien kerros- ja rivitaloalueiden tonttihinnoista hankittavien arviolausuntojen vaihteluvälien sisällä.
10. Lisäksi kaupunkirakennelautakunnalle esitetään, että keskeisen kaupunkialueen asuntotontteja ei myydä ennen kuin tämä päätös on saanut lainvoiman.

Lisätietoja asiasta antavat kiinteistöjohtaja Lauri Lytsy puh. 044 718 5505 ja tonttipäällikkö Jarkko Meriläinen puh. 044 718 5531.

Liitteet

802/2021 Kerrostalotonttien hinnoittelukartta
802/2021 Rivitalotonttien ja yhtiömuotoisten pientalotonttien hinnoittelukartta
802/2021 Omakotitonttien hinnoittelukartta
802/2021 Asuntotonttihinnoisto (voimassa oleva)
802/2021 Kartta selvitysten mukaisista AO-tonttien hintojen vaihteluväleistä ja kaupungin nykyisistä hinnoista
802/2021 Kartta selvitysten mukaisista AK-tonttien vaihteluväleistä ja kaupungin nykyisistä hinnoista
802/2021 Kartta selvitysten mukaisista AR-tonttien vaihteluväleistä ja kaupungin nykyisistä hinnoista
802/2021 Kaaviot

Viiteaineisto

802/2021 CBRE_Kuopio_Vyöhykehinnointelu (jaetaan lautakunnan jäsenille, ei julkaista internetissä)
802/2021 Newsec Kuopion kerros-, rivi- ja pientalotonttien hintavyöhykkeet (jaetaan lautakunnan jäsenille, ei julkaista internetissä)

802/2021 Nousukertoimet 2022-2035 päättyvissä vuokrasopimuksissa (jaetaan lautakunnan jäsenille, ei julkaista internetissä)
802/2021 Esimerkkitaulukko tonteista (jaetaan lautakunnan jäsenille, ei julkaista internetissä)

Valmistelija

Jarkko Meriläinen

etunimi.sukunimi(at)kuopio.fi

puh. +358 44 718 5531

Päätösehdotus

Apulaiskaupunginjohtaja Jari Kyllönen

Lautakunta hyväksyy kiinteistöjohtajan esityksen.

Päätös

Merkitään, että tonttipäällikkö Jarkko Meriläinen saapui kokoukseen tämän asian käsittelyn alussa.

Puheenjohtaja Aleksi Eskelinen esitti, että asia palautetaan uudelleen valmisteltavaksi vuokrien korotuksen porrastuksen tarkistamiseksi. Lautakunta yksimielisesti hyväksyi puheenjohtajan tekemän palautusesityksen ja päätti, että tontteja ei myydä ennen kuin asia on uudelleen tuotu päätettäväksi.

Kaupunkirakennelautakunta 7.4.2021

Kiinteistöjohtaja Lauri Lytsy

Maa- ja vesialueiden hallintapalvelujen tukipalvelut

Kuopion kaupunginvaltuuston 14.12.2015 hyväksymän maapoliittisen ohjelman mukaan asuntotonttien vanhoja vuokrasopimuksia uusittaessa vuokran korotusta voidaan porrastaa, mikäli vuokra nousee yli kaksinkertaiseksi entiseen vuokraan verrattuna ja uusi sopimus tehdään välittömästi edellisen sopimuksen jatkoksi samalle vuokraoikeuden haltijalle. Vuokrasta annetaan tällöin 30 %:n alennus kolmen vuoden ajaksi.

Maaomaisuuden hallintapalveluissa on valmisteltu tonttivuokrien nousun porrastamisen laajentamista nykyisestä. Esityksen mukaan vuokran noustessa yli kaksinkertaiseksi vuokralainen saisi vuokrasta 30 %:n alennuksen neljän vuoden ajaksi nykyisen kolmen vuoden sijaan. Vuokran noustessa yli nelinkertaiseksi vuokralainen saisi 40 %:n alennuksen neljän vuoden ajaksi ja sen jälkeen 20 %:n alennuksen kolmen vuoden ajaksi. Vuokran noustessa yli kuusinkertaiseksi vuokralainen saisi 50 %:n alennuksen neljän vuoden ajaksi ja sen jälkeen 25 %:n alennuksen kolmen vuoden ajaksi. Alennuksia ei kuitenkaan EU:n valtioneuvoston ja kuntalain määräysten takia voi myöntää asuntomarkkinoilla toimiville tahoille, esimerkiksi vuokra-asuntoyhtiöille.

Päätösesityksen tarkoitus on, että maapoliittisessa ohjelmassa oleva vuokran porrastamista koskeva linjaus korvataan esitetyillä uusilla porrastuksil-

la. Tältä osin asiasta päättää kaupunginvaltuusto, koska kyse on maapoliittisen ohjelman muutoksesta. Porrastusten laajentamisella tonttien vuokralaisille luodaan siirtymäaika uuden maanvuokrasopimuksen mukaiseen vuokranmaksuun siirtymisen helpottamiseksi. Nykyisen käytännön mukaan vuokralainen voi halutessaan maksaa vuosivuokran kahdessa erässä.

Kaupunkirakennelautakunnalle esitetään päätöksen välitöntä täytäntöönpanoa eli uusien tonttihintojen saattamista voimaan heti. Muutoksenhaku-aikana sopimukseen voidaan lisätä sopimusehto, jonka mukaan myyntihintoja tai tontinvuokria muutetaan pienemmiksi, jos tähän päätökseen kohdistuvan muutoksenhaun takia tonttihinnat muuttuvat alhaisemmiksi.

Päätösesityksen indeksikorjausta koskeva kohta 2 on korjattu. Päätösesitykseen on selvyuden vuoksi lisätty, että tontin vuosivuokra on 4 % sen arvosta, mikä on maapoliittisen ohjelman mukainen linjaus. Muilta osin kaupunkirakennelautakunnalle valmisteltu päätösesitys ja sen perustelut ovat samat kuin aiemmin.

Tonttihintoja on tulevaisuudessa tarkoitus valmistella tarkistettavaksi säännöllisesti. Tonttihinnat valmistellaan päätettäviksi kerran valtuustokaudessa. Asuntotonttien vuokrasopimusten päättymisestä ilmoitetaan vuokralaisille noin kaksi vuotta ennen vuokrasopimuksen päättymistä. Vuokralaisille jää siten riittävästi aikaa valmistautua vuokrasopimusten uusimisiin. Vuokralainen voi halutessaan maksaa vuosivuokran kahdessa erässä.

Esitys

Kaupunkirakennelautakunnalle esitetään seuraavaa:

1. Kaupunkirakennelautakunta hyväksyy esityslistan liitteenä olevissa kartoissa olevat kerrostalotonttien, rivitalotonttien ja yhtiömuotoisten pientalotonttien sekä omakotitonttien hinta-alueet ja niiden hinnat käytettäväksi kaupungin asuntotonttien vuokraus- ja myyntipäätöksissä. Hintoja sovelletaan vapaarahoitteisten asuntojen tonteilla (ei ARA-kohteissa).
2. Tonttihinnat sidotaan elinkustannusindeksin (1 951:10=100) pistelukuun 1 980 (joulukuu 2020). Tonttihintoja tarkistetaan vuosittain tammikuussa jakamalla tarkistushetkeä edeltävän vuoden joulukuun elinkustannusindeksin pisteluku pisteluvulla 1980 ja kertomalla tonttihinnat saadulla osamäärällä.
3. Kerrostalotonttihintoja sovelletaan:
 - asemakaavan mukaisilla kerrostalotonteilla.
4. Rivitalotonttihintoja sovelletaan:
 - asemakaavan mukaisilla rivitalotonteilla
 - nykyisten ja tulevien asemakaavan mukaiset asuinrakennusten korttelialueet (A-tontit), jotka on tarkoitettu pääasiassa rivi- tai luhtitalorakentamiseen
 - asuinrakennusten tonteilla (A-tontit) ja asuinpientalojen tonteilla (AP), joille on rakennettu enemmän kuin kaksi asuntoa käsittävä rakennus

- asuinrakennusten tonteilla, joille on useampi kuin yksi omakoti- tai paritalo (esim. yhtiömuotoiset tai ryhmärakennetut omakoti- tai paritalotontit).
5. Omakotitonttihintoja sovelletaan:
- asemakaavan mukaisilla erillispientalojen tonteilla (AO)
 - asuinrakennusten tonteilla (A-tontit) ja asuinpientalotonteilla (AP), joilla on tai joille rakennetaan yksi enintään kaksi asuntoa käsittävä asuinrakennus (omakoti- tai paritalo).
6. Rantaan rajoittuvilla tonteilla tonttien aluehintoja korotetaan seuraavilla kertoimilla:
- Omakotitontit, rivitalotontit ja yhtiömuotoiset pientalotontit: kerroin 2.
 - Kerrostalotontit: kerroin 1,75.
7. Rantapuistoon rajoittuvilla tonteilla tonttien aluehintoja korotetaan seuraavilla kertoimilla:
- Omakotitontit, rivitalotontit ja yhtiömuotoiset pientalotontit: kerroin 1,2.
 - Kerrostalotontit: kerroin 1,2.
8. Tonttien myynti- ja vuokrauspäätökset asuntomarkkinatoimijoille voidaan tehdä kaupunkiympäristön palvelualueen toimintasäännön mukaisesti viranhaltijapäätöksenä, jos tämän päätöksen mukainen tonttihinta tai siitä johdettu vuokra sijoittuu tällaisissa tapauksissa hankittavan arviolausunnon mukaisen tonttihinnan tai -vuokran vaihteluväliin.
9. Kiinteistöjohtajalla on oikeus viranhaltijapäätöksellään vahvistaa uusien kerros- ja rivitaloalueiden tonttihinnat tämän päätöksen aluehintojen mukaisesti, jos aluehinnat ovat uusien kerros- ja rivitaloalueiden tonttihinnoista hankittavien arviolausuntojen vaihteluvälien sisällä.
10. Tontin vuosivuokra on 4 % sen arvosta.
11. Kuntalain 143 §:n nojalla tämä päätös pannaan täytäntöön ennen kuin se on saanut lainvoiman.

Lisäksi kaupunkirakennelautakunnalle esitetään, että se esittää kaupunginhallitukselle ja edelleen kaupunginvaltuustolle hyväksyttäväksi, että tonttivuokrien korotuksen porrastamista koskeva maapoliittinen linjaus muutetaan kuulumaan seuraavasti:

Asuntotonttien vanhoja vuokrasopimuksia uusittaessa vuokran korotusta voidaan porrastaa seuraavasti:

- Mikäli vuokra nousee yli kaksinkertaiseksi, vuokrasta annetaan 30 %:n alennus neljän vuoden ajaksi.

- Mikäli vuokra nousee yli nelinkertaiseksi, vuokrasta annetaan 40 %:n alennus neljän vuoden ajaksi ja sen jälkeen 20 %:n alennus kolmen vuoden ajaksi.
- Mikäli vuokra nousee yli kuusinkertaiseksi, vuokrasta annetaan 50 %:n alennus neljän vuoden ajaksi, sen jälkeen 25 %:n alennus kolmen vuoden ajaksi.
- Vuokran korotuksen porrastamisen edellytys on lisäksi, että uusi vuokrasopimus tehdään välittömästi edellisen sopimuksen jatkoksi samalle vuokraoikeuden haltijalle.
- Alennuksia ei myönnetä asuntomarkkinatoimijoille, joille lainsäädännön mukaisesti täytyy tontit vuokrata markkinahinnalla (esimerkiksi vuokra-asuntoyhtiöt).

Lisätietoja asiasta antavat tonttipäällikkö Jarkko Meriläinen puh. 044 718 5531 ja kiinteistöjohtaja Lauri Lytsy puh. 044 718 5505.

Liitteitä ei jaeta uudestaan.

Liitteet

- 1 802/2021 Kerrostalotonttien hinnoittelukartta
- 2 802/2021 Rivitalotonttien ja yhtiömuotoisten pientalotonttien hinnoittelukartta
- 3 802/2021 Omakotitonttien hinnoittelukartta
- 4 802/2021 Asuntotonttihinnasto (voimassa oleva)
- 5 802/2021 Kartta selvitysten mukaisista AO-tonttien hintojen vaihteluväleistä ja kaupungin nykyisistä hinnoista
- 6 802/2021 Kartta selvitysten mukaisista AK-tonttien vaihteluväleistä ja kaupungin nykyisistä hinnoista
- 7 802/2021 Kartta selvitysten mukaisista AR-tonttien vaihteluväleistä ja kaupungin nykyisistä hinnoista
- 8 802/2021 Kaaviot

Viiteaineisto

- 1 802/2021 CBRE_Kuopio_Vyöhykehinnointelu (jaetaan lautakunnan jäsenille, ei julkaista internetissä)
- 2 802/2021 Newsec Kuopion kerros-, rivi- ja pientalotonttien hintavyöhykkeet (jaetaan lautakunnan jäsenille, ei julkaista internetissä)
- 3 802/2021 Nousukertoimet 2022-2035 päättyvissä vuokrasopimuksissa (jaetaan lautakunnan jäsenille, ei julkaista internetissä)
- 4 802/2021 Esimerkkitaulukko tonteista (jaetaan lautakunnan jäsenille, ei julkaista internetissä)

Valmistelija

Jarkko Meriläinen

etunimi.sukunimi(at)kuopio.fi

puh. +358 44 718 5531

Päätösehdotus

Apulaiskaupunginjohtaja Jari Kyllönen

Lautakunta hyväksyy kiinteistöjohtajan esityksen.

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

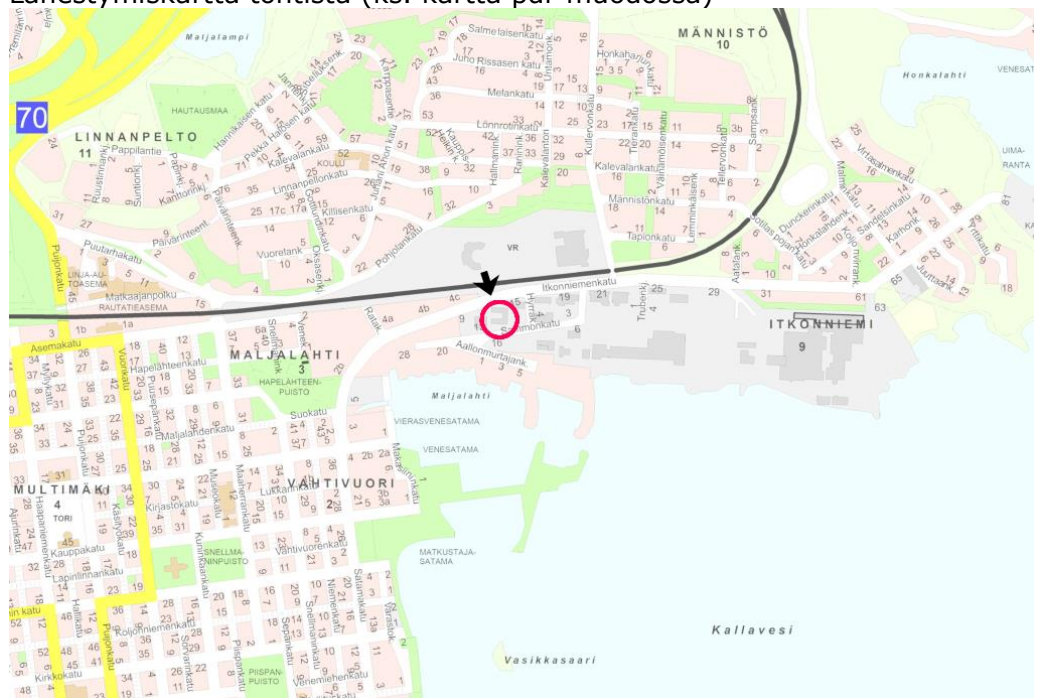
Tonttia 297-9-55-2 koskeva ostotarjous / Kiinteistö Oy Itkonniemenkatu 13

**Kiinteistöjohtaja Lauri Lytsy
Maa- ja vesialueiden hallintapalvelujen tukipalvelut**

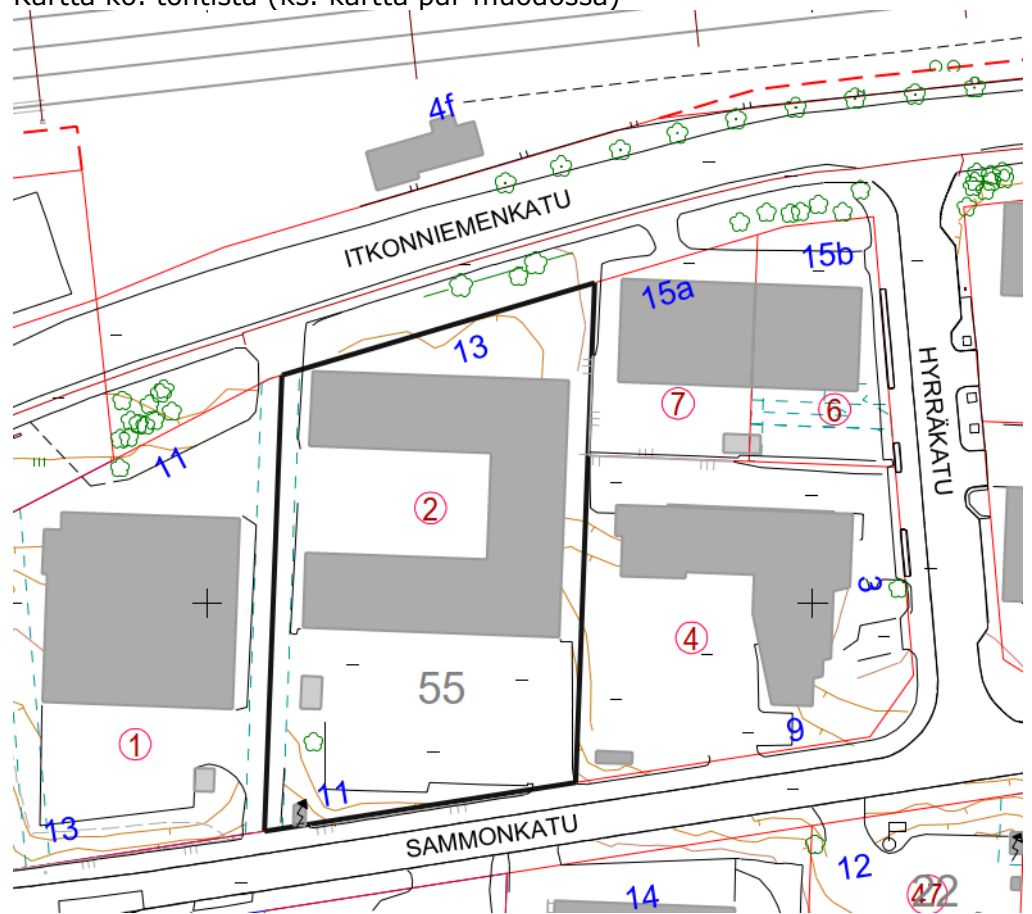
Tontin 297-9-55-2 vuokralainen on tehnyt tarjouksen 16.2.2021 päivätyllä kirjeellä tontin ostamiseksi. Vuokralainen tarjoaa tontista 150 000 euroa.

Tontin 297-9-55-2 pinta-ala on 4 025 m², jossa on rakennusoikeutta 3 220 k-m² (e=0.80). Tontti on asemakaavassa osoitettu teollisuus-, varasto- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (TK-6). Tontille on rakennettu 3 044 k-m²:n suuruinen toimistorakennus. Tontin vuokrasopimus on allekirjoitettu 15.1.2014. Nykyinen sopimus on voimassa 31.12.2040 saakka.

Lähestymiskartta tontista (ks. kartta pdf-muodossa)



Kartta ko. tontista (ks. kartta pdf-muodossa)



Kaupunginvaltuuston 14.12.2015 hyväksymässä maapoliittisessa ohjelmassa on linjaukset yritystonttien luovuttamisesta. Yritystonttien luovutusmuoto on vuokraaminen ja myynti harkitaan tapauskohtaisesti erikseen. Yritystontteja on myyty lähivuosina Haapaniemen alueelta.

Keskustan osayleiskaava on kaavoitusohjelmassa, jossa tarkennetaan vuonna 2001 oikeusvaikutteiseksi tullutta Kuopion keskeisen kaupunkialueen yleiskaavaa. Suunnittelualueena on keskustan ruutukaava-alue sekä Hatsalan ja Keskusentän alueet. Osayleiskaavan keskeisiä asioita ovat rakentamisen tehokkuuden ja eri maankäyttömuotojen tarkistaminen, visuaalisen ympäristön parantaminen sekä kaupallisen keskustan ja liikenneolosuhteiden kehittäminen. Osayleiskaavassa luodaan periaatteet asemakaavoitukselle ja muulle yksityiskohtaiselle suunnittelulle.

Korttelin 55 tonteista suurin osa on kaupungin omistuksessa. Alueiden maankäytön muutoksien kannalta tonttien omistus tulee säilyä kaupungilla. Alueen suunnittelun ja kehittämisen kannalta tonttia ei ole tässä vaiheessa tarkoituksen mukaista myydä. Alueen maanomistus halutaan pitää yhtenäisenä.

Vaikutusten arviointi

-

Kuopion kaupunki

Kaupunkirakennelautakunta

07.04.2021

72 §

Esitys

Esitän kaupunkirakennelautakunnalle päätettäväksi, että tonttia 297-9-55-2 koskeva tarjous hylätään. Tonttia ei myydä vuokralaiselle. Maapoliittisen linjauksen mukaan yritystonttien pääluovutusmuoto on vuokraaminen. Itkonniemen alue on kehittyvää aluetta, jonka maakäyttöä tarkastellaan.

Valmistelija

Pirkko Laaksonen

etunimi.sukunimi(at)kuopio.fi

puh. +358 44 718 5511

Päätösehdotus

Apulaiskaupunginjohtaja Jari Kyllönen

Lautakunta hyväksyy kiinteistöjohtajan esityksen.

Päätös

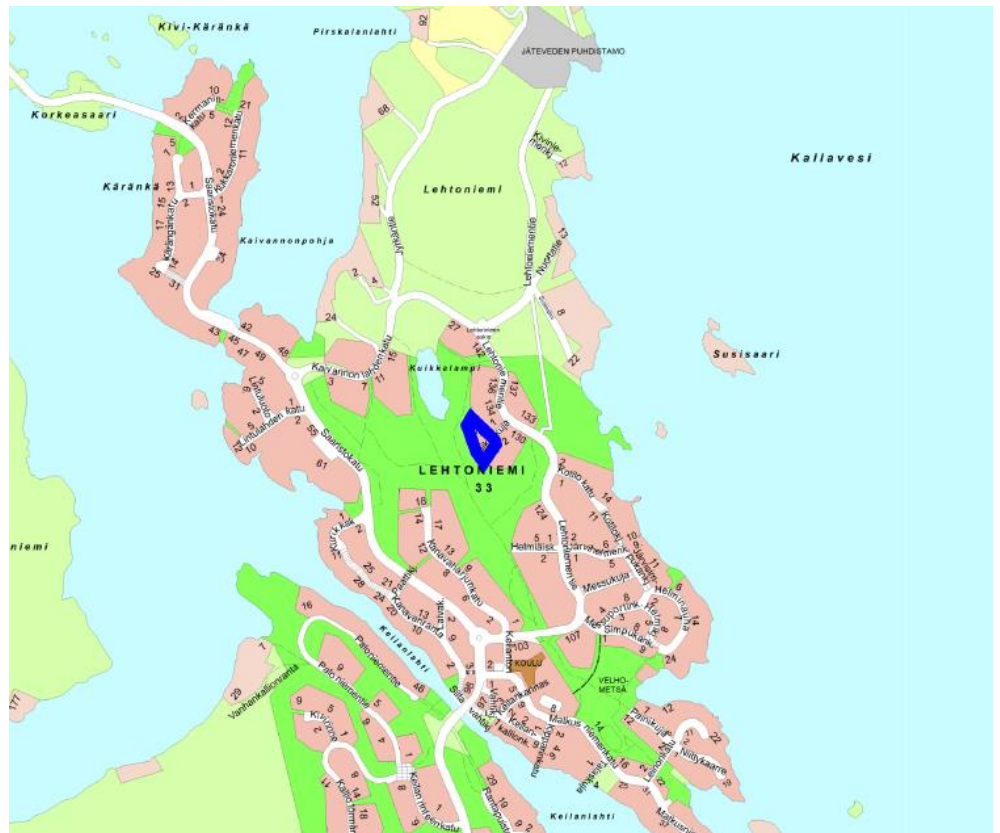
Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Tontin 297-33-48-4 vuokraaminen / Asunto Oy Kuopion Kuikkakuja**Kiinteistöjohtaja Lauri Lytsy
Maa- ja vesialueiden hallintapalvelujen tukipalvelut**

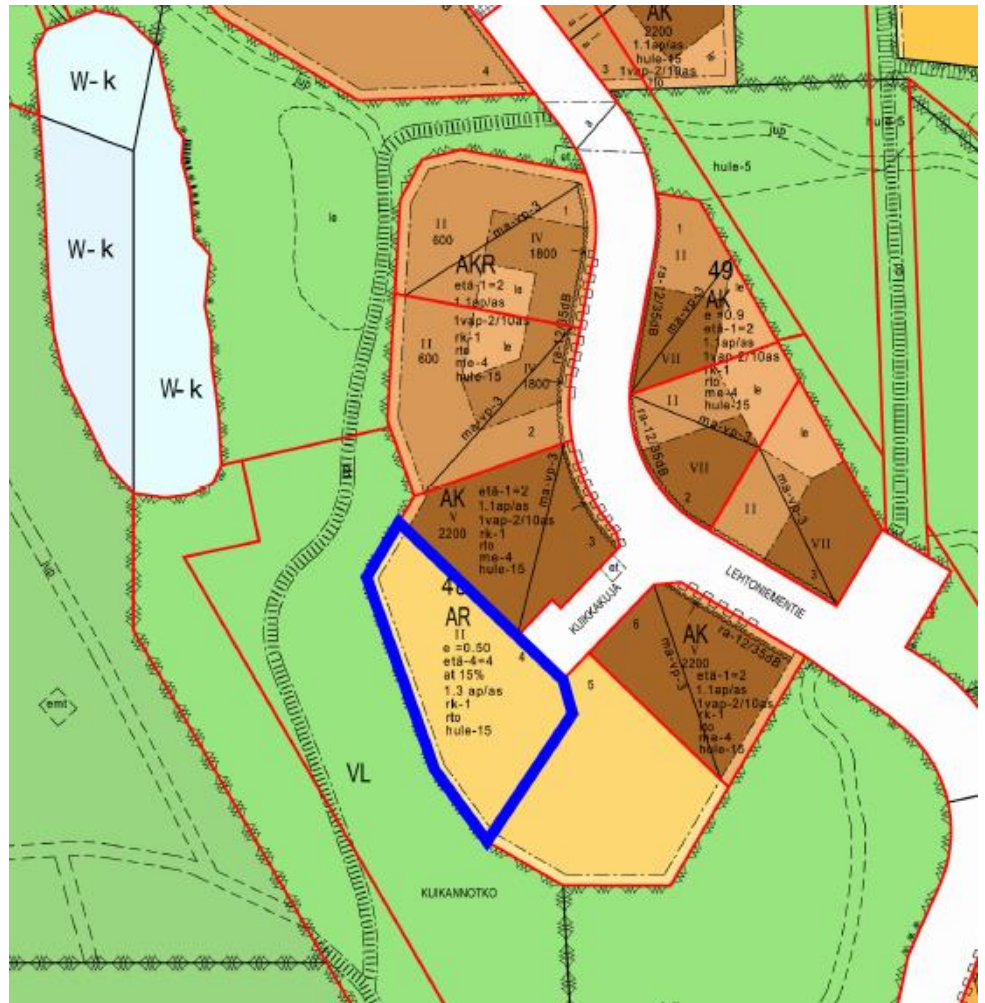
Tontti 297-33-48-4 (Kuikkakuja 3) on varattu maankäyttöinsinöörin päätöksellä Avain Yhtiöt Oy:lle. Yhtiö on pyytänyt lopullisen maanvuokrasopimuksen tekemistä perustamansa Asunto Oy Kuopion Kuikkakujan nimiin.

Hakijan tarkoituksena on toteuttaa tontille asumisoikeusasuntoja sisältävä asuntokohde, jonka rahoituksessa käytetään Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (ARA) hyväksymää korkotukilainaa, joten tontin vuokrauksen tulee tapahtua Kaupunkirakennelautakunnan päätöksellä ARA:n hyväksymiä tontin vuokrausehtoja noudattaen.

Tontin sijainti on esitetty oheisissa kartoissa (ks. asiakirja pdf-muodossa).



Sijainti



Asemakaavakartta

Tontti 297-33-48-4 on asemakaavassa osoitettu rivitalojen ja muiden kytettyjen asuinrakennusten korttelialueeksi (AR). Tontin pinta-ala on 4 358 m² ja rakennusoikeus 2 179 k-m² (e=0.5).

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus ARA on ilmoittanut, että se hyväksyy tontin 297-33-48-4 enimmäishinnaksi 103,25 €/k-m². Hinta on indeksitarkistettu vuoden 2021 tasoon eli hinta sidotaan elinkustannusindeksin pistelukuun 1 980 (joulukuu 2020). Tontin vuosivuokra on 5 % tontin hinnasta.

Tontin perusvuokra määräytyy seuraavalla kaavalla:

$$2\,179\text{ k-m}^2 * 103,25\text{ €/k-m}^2 * 0,05 = 11\,249\text{ euroa}$$

Vaikutusten arviointi

Tontin vuokraus edistää asemakaavan toteuttamista ja tukee kaupungin asuntopoliittisia tavoitteita.

Esitys

Esitän kaupunkirakennelautakunnalle, että tontti 297-33-48-4 vuokrataan Asunto Oy Kuopion Kuikkakujalle seuraavin ehdoin:

1. Vuokra-aika päättyy 31.12.2075. Vuokra-ajan alkaminen määritellään vuokrasopimuksessa kansliatoimenpitein.

2. Tontin perusvuokra on 11 249 euroa. Vuokra sidotaan elinkustannusindeksin pistelukuun 1 980 (joulukuu 2020).
3. Vuokralainen sitoutuu rakentamaan vuokra-alueelle asemakaavan, rakennusjärjestyksen ja hyväksytyjen piirustusten mukaisen uudisrakennuksen siten, että vähintään 1 800 k-m² rakennusoikeutta tulee käytettyä, 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.
5. Tontin hallintaoikeuden edellytyksenä on allekirjoitettu maanvuokrasopimus.
6. Kaupungilla ei ole oikeutta vuokrasopimuksen irtisanomisen tai purkamiseen niin kauan kuin vuokraoikeutta ja sillä olevia rakennuksia rahoittaa valtion asuntolaina tai korkotukilaina.
7. 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.
8. Muutoin noudatetaan tavanomaisia tontin vuokrasopimuksessa tarkemmin sovittavia asuntotonttien vuokrausehtoja.
9. Kuntalain 143 §:n nojalla tämä päätös voidaan panna täytäntöön ennen kuin se on saanut lainvoiman.

Valmistelija

Jarkko Tossavainen

etunimi.sukunimi(at)kuopio.fi

puh. +358 44 718 5534

Päätösehdotus

Apulaiskaupunginjohtaja Jari Kyllönen

Lautakunta hyväksyy kiinteistöjohtajan esityksen.

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Tontin 297-33-48-3 vuokraaminen / Asunto Oy Kuopion Kuikkalampi**Kiinteistöjohtaja Lauri Lytsy
Maa- ja vesialueiden hallintapalvelujen tukipalvelut**

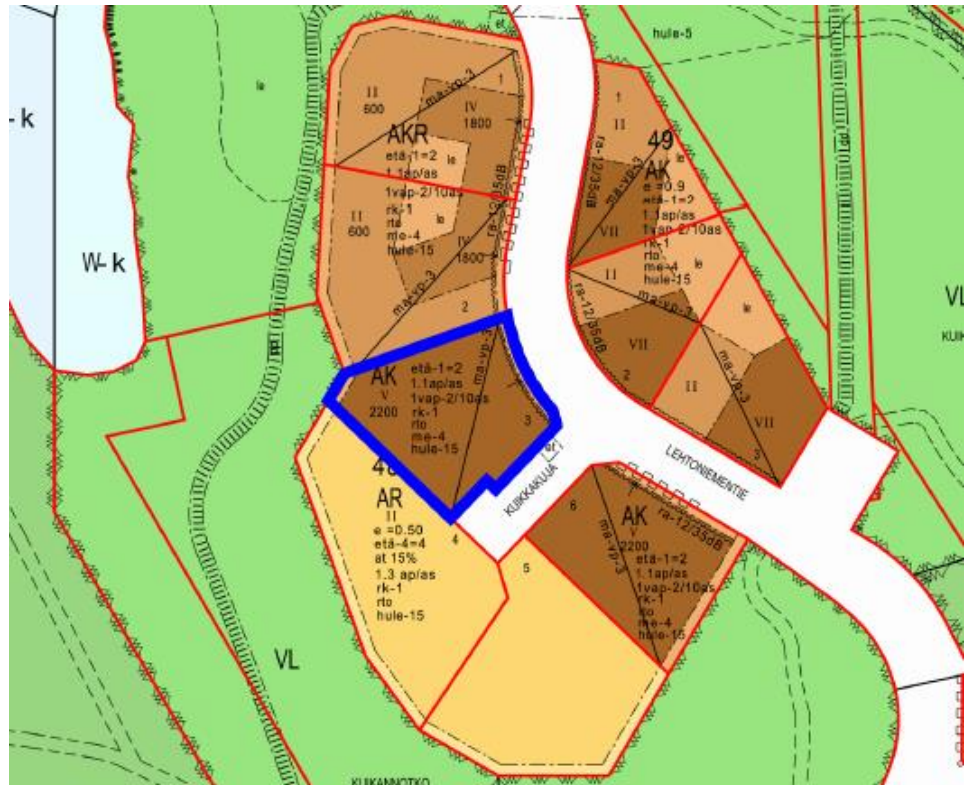
Tontti 297-33-48-3 (Kuikkakuja 1) on varattu maankäyttöinsinöörin päätöksellä Avain Yhtiöt Oy:lle. Yhtiö on pyytänyt lopullisen maanvuokrasopimuksen tekemistä perustamansa Asunto Oy Kuopion Kuikkalammen nimiin.

Hakijan tarkoituksena on toteuttaa tontille vuokra-asuntokohde, jonka rahoituksessa käytetään Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (ARA) hyväksymää korkotukilainaa, joten tontin vuokrauksen tulee tapahtua Kaupunkirakennelautakunnan päätöksellä ARA:n hyväksymiä tontin vuokrausehtoja noudattaen.

Tontin sijainti on esitetty oheisissa kartoissa (ks. asiakirja pdf-muodossa).



Sijainti



Asemakaavakartta

Tontti 297-33-48-3 on asemakaavassa osoitettu asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK). Tontin pinta-ala on 3 304 m² ja rakennusoikeus 2 200 k-m².

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus ARA on ilmoittanut, että se hyväksyy tontin 297-33-48-3 enimmäishinnaksi 103,25 €/k-m². Hinta on indeksitarkistettu vuoden 2021 tasoon eli hinta sidotaan elinkustannusindeksin pistelukuun 1 980 (joulukuu 2020). Tontin vuosivuokra on 5 % tontin hinnasta.

Tontin perusvuokra määräytyy seuraavalla kaavalla:

$$2\,200\text{ k-m}^2 * 103,25\text{ €/k-m}^2 * 0,05 = 11\,358\text{ euroa}$$

Vaikutusten arviointi

Tontin vuokraus edistää asemakaavan toteuttamista ja tukee kaupungin asuntopoliittisia tavoitteita.

Esitys

Esitän kaupunkirakennelautakunnalle, että tontti 297-33-48-3 vuokrataan Asunto Oy Kuopion Kuikkalammelle seuraavin ehdoin:

1. Vuokra-aika päättyy 31.12.2075. Vuokra-ajan alkaminen määritellään vuokrasopimuksessa kansliatoimenpitein.
2. Tontin perusvuokra on 11 358 euroa. Vuokra sidotaan elinkustannusindeksin pistelukuun 1 980 (joulukuu 2020).
3. Vuokralainen sitoutuu rakentamaan vuokra-alueelle asemakaavan, rakennusjärjestyksen ja hyväksytyjen piirustusten mukaisen uudisrakennuksen siten, että vähintään 2 000 k-m² rakennusoikeutta tulee

käytettyä, 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.
5. Tontin hallintaoikeuden edellytyksenä on allekirjoitettu maanvuokrasopimus.
6. Kaupungilla ei ole oikeutta vuokrasopimuksen irtisanomisen tai purkamiseen niin kauan kuin vuokraoikeutta ja sillä olevia rakennuksia rahoittaa valtion asuntolaina tai korkotukilaina.
7. 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.
8. Muutoin noudatetaan tavanomaisia tontin vuokrasopimuksessa tarkemmin sovittavia asuntotonttien vuokrausehtoja.
9. Kuntalain 143 §:n nojalla tämä päätös voidaan panna täytäntöön ennen kuin se on saanut lainvoiman.

Valmistelija

Jarkko Tossavainen

etunimi.sukunimi(at)kuopio.fi

puh. +358 44 718 5534

Päätösehdotus

Apulaiskaupunginjohtaja Jari Kyllönen

Lautakunta hyväksyy kiinteistöjohtajan esityksen.

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Merkitään, että tonttipäällikkö Jarkko Meriläinen poistui kokouksesta tämän asian käsittelyn jälkeen.

Lausunto Maantien 5661 parantaminen kevyen liikenteen järjestelyineen Muuruvedellä, Kuopio, Tiesuunnitelma**Apulaiskaupunginjohtaja Jari Kyllönen
Kaupunginhallitus**

Pohjois-Savon elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus) on pyytänyt Kuopion kaupunkia asettamaan nähtäville tiesuunnitelman, joka koskee yhdystien 5661 (Muuruvesi - Salapuro) parantamista sekä antamaan lausuntonsa nähtävilläolon päättymisen jälkeen. Suunnitelma on ollut nähtävillä 12.2.2021-22.3.2021 välisenä aikana. Tiesuunnitelman nähtävillä olosta on ilmoitettu Kuopion kaupungin julkisten kuulutusten ilmoitustaululla kaupungin internet-sivuilla.

Suunnitelmaan ei tullut muistutuksia sen nähtävilläoloaikana.

Alueen kaavatilanne ja maankäyttö

Kuopion kaupungilla on tiesuunnitelman alueella voimassa olevia Muuruveden yleis- sekä asemakaavoja. Tiesuunnitelma-alueella ei ole ranta-asemakaavaa. Tiesuunnitelma on pääosin yhdenmukainen olemassa olevien oikeusvaikutteisten kaavojen kanssa. Asemakaavamerkinnöissä havaittiin puutteita joidenkin tiealueeseen rajoittuvien liittymien osalta. Puutteet kaavan liittymämerkintöjen osalta on todettu suunnitteluprosessin aikana ja ne on huomioitu suunnitelmassa.

Tiesuunnitelmaratkaisu

Tiesuunnitelman mukaiset ratkaisut parantavat tienkäyttäjien liikenneturvallisuutta sekä parantavat kävelijöiden ja pyöräliikenteen olosuhteita. Myös esteettömyyden osalta olosuhteet kohenevat linja-autopysäkkien korotusosien toteuttamisen myötä. Näkemäolosuhteiden parantamiseksi tehtävät tiealueen avartamistoimenpiteet, tien pystygeometriaan tehtävät paikalliset muutokset sekä valaistuksen parantaminen edesauttavat tiealueella liikkuvien ennakoitavuutta ja sujuvoittaa liikennettä.

Nopeusrajoitus maantien 567 (Riistavesi - Muuruvesi - Juankoski) liittymä-alueella sekä liittymästä noin 150 metriä Muuruveden taajaman suuntaan on nykytilassa 60 km/h. Nopeusrajoitus tullaan samalla tieosalla muuttamaan tiesuunnitelman mukaisesti taajamanopeudelle 50 km/h. Nopeusrajoituksen alentamisen myötä on perusteltua lisätä suunnitelmaan suojatiet liittymän läheisyyteen maantien 5661 pohjoispuolelle suunnitellun linja-autopysäkin ja uuden, maantien eteläpuolelle suunnitelmassa esitetyn yhdistetyn jalankulku- ja pyöräilyväylän välille noin paalulle 1680. Linja-autopysäkillä saapuva henkilö ylittää täten Muuruvedentien kyseisellä paalulla suojatien kautta. Lisäksi kulkija ylittää myös Mesikämmentien suojatien kautta. Liikennemerkkit saadaan tällä tavoin esitettynä asennettua tien molemmin puolin. Kuopion kaupungilla ei ole muuta huomautettavaa tiesuunnitelmassa esitettyihin ratkaisuihin.

Kaupunki puoltaa tiesuunnitelman hyväksymistä vastoin voimassa olevaa Muuruveden asemakaavaa väliaikaisesti toteutettavien liittymien osalta ja hyväksyy tiesuunnitelmassa esitetyt tiejärjestelyt katuliittymien osalta. Kuopion kaupunki hyväksyy tiesuunnitelmassa esitetyt pysyvät toimenpiteet, sekä suostuu vastaamaan uusista tiesuunnitelman mukaisista istutuksista. Kaupunki odottaa elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen vastaavan tiealueellaan tien kuivatuksen kunnossapidosta ja sen toimivuudesta. Kuopion kaupunki on vastannut kohteen valaistuksen käyttö- ja kunnossapitokustannuksista tähän saakka yhdessä ELY-keskuksen kanssa. Kaupungin kanta on, että myös kunnostamisen jälkeen toimitaan nykyisten sopimusten ja kustannusjakoperiaatteiden mukaisesti.

Liikennealueen leveys muuttuu paikoin nykyisestä ja poikkeaa täten asemakaavassa esitetystä. Poikkeavuudet on todettu hyväksyttäväiksi suunnittelutyön yhteydessä. Kaupunki tulee laatimaan tarvittavat poikkeamat ja päivittämään kaavat tiesuunnitelman mukaiseksi. Väliaikaisten liittymien korvaavat kaavatiet tullaan toteuttamaan kaupungin suunnittelu- ja investiohjelman mukaisesti. Kaupunki vastaa tarvittaessa tiesuunnitelman ratkaisuihin ja toteuttamiseen liittyvien hulevesisuunnitelmien ja kaavateitä koskevien suunnitelmien laatimisesta. Kuopion kaupunki hankkii tarvittavat maa-alueet asemakaavan mukaisten katujen rakentamista varten.

Tiesuunnitelmassa ei ole esitetty hankkeen käyttöön erillistä maamassojen läjitysalueita. Kuopion kaupungin hankealuetta lähinnä oleva puhtaiden maa-ainesten läjittämisaikaa sijaitsee Juankosken taajamassa noin 12 kilometrin etäisyydellä.

Kaupungin omistamien maiden luovutus

Kuopion kaupunki ei ole valmis luovuttamaan korvauksetta omistamaansa, maantien tekemiseen tarvittavaa maa-alueita tietarkoituksiin, koska kaupungin ei ole tarkoituksenmukaista kirjata taseeseensa myyntitappiota ko. maa-alueesta. Kaupunki on kuitenkin valmis neuvottelemaan omistamansa maa-alueen kohtuullisesta korvaustasosta.

Kustannusjako

Tiesuunnitelmassa hankkeen kokonaiskustannukset on arvioitu 2,075 M€ euroksi (MAKU-ind. 101,80; 2015 = 100, alv 0 %), josta kunnan osuudeksi on esitetty 50 prosenttia. Lopulliset osuudet selviävät tarkkaan urakkakilpailun yhteydessä.

Kuopion kaupunki haluaa olla mukana hankkeen toteutuksessa ja suostuu siihen, että ELY-keskus toimii hankkeen urakkasopimuksen mukaisena rakennuttajana myös tiehankkeen aiheuttamien välttämättömien järjestelyiden osalta. Kuopion kaupunki osallistuu tierakentamisen kustannuksiin edellä esitetyllä tavalla ja pitää suotavana, että maantietä 5661 risteävän maantien 5662 eli Rantatien kunnostaminen toteutettaisiin maantien parantamisurakan yhteydessä. Rantatien kunnostamiskustannusten jakaminen sopii kaupungille maantien 5661 kustannusjakoa vastaavalla tavalla.

Vaikutusten arviointi

Hankkeen katsotaan olevan ilmasto-, ja ympäristövaikutuksiltaan neutraali. Hankkeella on rakentamisen ajaksi positiivinen vaikutus työllisyyteen. Toimenpiteet kohdistuvat nykyiseen maantiehen ja maanmuokkaus tapahtuu liikenne- ja tiealueen rajoissa. Liikennealueen reunaosilta poistetaan nykyistä kasvillisuutta siellä, missä se työn ja tien suoja-alueen kannalta sitä edellyttää. Liikennealueelle istutetaan uutta puustoa ympäristösuunnitelman mukaisesti tien ja uuden yhdistetyn jalankulku- ja pyöräilyväylän

Kuopion kaupunki

Kaupunkirakennelautakunta

07.04.2021

75 §

väliselle viherkaistalle. Tiesuunnitelman mukaisten toimenpiteiden myötä liikennöitävyys ja liikenneturvallisuus Muuruveden taajaman läpi paranee. Erityisesti pimeään vuodenaikaan valaistusolosuhteiden ja näkemien parantamisella sekä kevyen liikenteen väylien rakentamisella vaikutetaan merkittävästi turvalliseen liikkumiseen.

Esitys

Esitän, että kaupunkirakennelautakunta hyväksyy ja esittää edellä kirjatun lausunnon tiesuunnitelmasta "Maantien 5661 parantaminen kevyen liikenteen järjestelyineen Muuruvedellä, tiesuunnitelma, Kuopio" edelleen kaupunginhallitukselle hyväksyttäväksi ja Pohjois-Savon ELY-keskukselle annettavaksi.

Liitteet

- 9 7116/2020 yleiskaava Muuruvesi
- 10 7116/2020 2.1T Yleiskartta Mt5661
- 11 7116/2020 3T-1 Suunnitelmakartta Mt5661
- 12 7116/2020 3T-2 Suunnitelmakartta Mt5661
- 13 7116/2020 3T-3 Suunnitelmakartta Mt5661
- 14 7116/2020 asemakaava Muuruvesi
- 15 7116/2020 asemakaavamuutos 1 Muuruvesi
- 16 7116/2020 asemakaavamuutos 2 Muuruvesi

Valmistelija

Juha Karppinen

etunimi.sukunimi(at)kuopio.fi

puh. +358 44 718 5070

Päätösehdotus

Apulaiskaupunginjohtaja Jari Kyllönen

Lautakunta hyväksyy apulaiskaupunginjohtajan esityksen.

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kuntavaalit 13.6.2021, vaalien siirtäminen / vaalien ulkojulistepaikat**Kaupungininsinööri Ismo Heikkinen
Rakentamisen ja kunnossapidon tukipalvelut**

Yleistä

Kuntavaalien järjestäminen on siirtynyt sunnuntaista 18.4.2021 sunnuntaihin 13.6.2021. Vaalien siirtymisen takia vaalien ulkojulistepaikkojen asettamisen aikataulut menevät uusiksi.

Oikeusministeriössä valmisteilla olevassa hallituksen esityksessä vaalien toimittamisen uudeksi aikatauluksi on ennakoöänestysajaksi kotimaassa määritelty 26.5. - 8.6.2021. Aikataulun vahvistaa lopullisesti eduskunta.

Mainonta aloitetaan aikaisemman käytännön mukaisesti viikkoa ennen ennakoöänestyksen alkamista. Mainostaminen aloitetaan tämän myötä keskiviikkona 19.5.2021, jolloin mainospaikkojen vaalijulistetaulut tulee olla paikoillaan.

Valitsijayhdistykset voivat halutessaan toimittaa vaalien mainostusmateriaalin sekä ohjeet mainosten kiinnittämisestä valtuustotalon asiakaspalveluun maanantaihin 17.5.2021 mennessä. Tällöin kaupunki asettaa mainokset paikalleen vaalimainostaulujen pystyttämisen yhteydessä.

Vaalitaulupaikat

Kaupungin tarjoamien ulkomainontapaikkojen osalta säilytetään aikaisempien vaalien mukaiset paikat. Hiltulanlahdessa otetaan käyttöön yksi lisäpaikka Hiltulanlahdenkadun ja Viitostien risteyksessä, liikenneympyrän luona.

Paikkoja on yhden paikan lisäyksen jälkeen kaikkiaan 19, joista Kuopion kauppatorilla olevassa paikassa on kahdet taulut, jotka ovat myös kaksipuoleiset. Paikkojen sijainti on esitetty liitteenä olevassa kartassa.

Kunta ei voi määrätä muiden kuin omistuksessaan ja hallinnassaan olevien alueiden vaalimainospaikoista.

Vaaleissa varataan ehdokasasettelijoille tauluja siten, että puolueille varataan yksi taulu/puolue. Vastaavasti yhteislistojen tai valitsijayhdistysten ehdokkaille varataan yksi taulu/yhteislista tai valitsijayhdistys. Vaaliliitossa olevilla puolueilla, yhteislistoilla tai valitsijayhdistyksillä on käytössään yksi taulu.

Mikäli vaalit vielä siirtyvät, valtuutetaan kaupungininsinööri tekemään tarvittavat muutokset ja päätöksen samojen periaatteiden mukaan.

Vaikutusten arviointi

-

Esitys

Esitän, että kaupunkirakennelautakunta päättää kuntavaalien ulkomainonnasta seuraavaa:

- Kuntavaalien vaalijulisteet saa kiinnittää 19.5.2021 klo 8:00 alkaen.
- Kullakin yhteislistalla, puolueella tai valitsijayhdistyksellä on käytössään yksi taulu. Vaaliliitossa olevilla puolueilla, yhteislistoilla tai valitsijayhdistyksillä on käytössään yksi taulu.
- Julisteet kiinnitetään tauluun katsomissuunnassa vasemmalta oikealle siinä järjestyksessä kuin ehdokkaat ovat ehdokasluettelossa. Mikäli julisteet on mahdollista kiinnittää telineeseen myös toiselle puolelle, tapahtuu kiinnittäminen em. tavoin myös tälle puolelle. Kiinnittäminen on suoritettava siten, että tauluja varten hankitut pleksit on helppo kiinnittää.
- Julisteiden poistaminen tehdään vaaleja seuraavana päivänä eli 14.6.2021. Samalla poistetaan taulut paikaltaan.
- Julistepaikkakarttoja saa kaupunkiympäristön asiakaspalvelusta ja kaupungin internet-sivuilta.
- Edellä olevat päätökset ilmoitetaan välittömästi kaupunkirakennelautakunnan päätettyä asiasta yleisellä kuulutuksella ja vaalimainoskartta ja lautakunnan päättämät ohjeet laitetaan kaupungin verkkosivuille sekä lähetetään tiedoksi puolueiden ilmoittamille yhdyshenkilöille.

Liitteet

17 122/2021 Ulkojulistepaikat

Valmistelija

Ismo Heikkinen

etunimi.sukunimi(at)kuopio.fi

puh. +358 44 718 5656

Päätösehdotus

Apulaiskaupunginjohtaja Jari Kyllönen

Lautakunta hyväksyy kaupungininsinöörin esityksen.

Päätös

Merkitään, että esittelijä poisti asian esityslistalta.

Oikaisuvaatimus/ vahingonkorvaushakemus / puun kaatuminen auton päälle**Lakimies Mika Mäkäräinen
Kaupunginkanslia**

Lakimies on 5.1.2021 §:ssä 1 tekemällään päätöksellään hylännyt hakijan vahingonkorvaushakemuksen, koska hakijan auton vaurioituminen ei ole johtunut kaupungin tuottamuksellisesta toiminnasta puun omistajana eikä kaupunki ole muutoinkaan vahingonkorvauslain mukaisesti vastuussa ko. vahingosta.

Oikaisuvaatimus

Hakija on oikaisuvaatimuksessaan uudistanut vaatimuksensa ja pyytänyt lakimiehen päätöksen muuttamista sekä tehdyn hakemuksen hyväksymistä. Hakija on katsonut, että vahinko on kaupungin vastuulla, koska vahingon aiheuttaneen ja kaatuneen puun vahvimmat ja terveet juuret oli katkaistu (sahattu) aiemmin ko. alueella suoritettuna kaivutyön aikana. Hakijan mukaan puu kaatui kovassa myrskyssä, koska ko. juuret eivät enää pitäneet puuta pystyssä. Näin ollen puun kaatuminen tien yli pysäköintipaikalle pysäköidyn auton päälle on johtunut em. syystä ja tämän vuoksi kaupunki on vastuussa aiheutuneista vahingoista.

Saadut selvitykset

Lakimies on pyytänyt kaupungin ympäristön palvelualueen valvojalta lisälausunnon. Sen mukaan 19.11.2020 ollut Liisa-myrsky kaatoi koivun Taivaanpankontie 33 kohdalta kaupungin omistamalta Taivaanpankontien kaatalueelta ja osui kaatuessaan viereisellä pysäköintialueelle pysäköityihin autoihin. Liisa-myrskyn voimakkaimmat puuskat olivat liki 25 metriä sekunnissa Pohjois-Savon alueella (<https://yle.fi/uutiset/3-11656007>). Liisa-myrskyn voimasta kaatui Kuopion kaupunkialueelta kymmenittäin puita, mm. Julkulassa katui yli kymmenen suurta tervettä kuusta myrskyn voimasta. Lisäksi valvoja on lausunut, että kaupunki ei ole suorittanut ko. alueella kaivutöitä vaan Kuopion Sähköverkko Oy teki 7 - 19.10.2020 välisenä aikana kaapelikaivuutöitä kaatuneen koivun juurella ja juuristo on vaurioitunut tässä yhteydessä. Kuopion sähköverkko Oy:llä oli sijoituslupa kaapeleille, mutta Kuopion sähköverkko ei ole hakenut kaupungilta kaivulupaa töiden aloittamiselle. Näin ollen kaupunki ei ole ollut ennen vahingon aiheutumista tietoinen ko. kaivutöistä tai kaivutöiden yhteydessä puun juuristolle aiheutuneista vaurioista.

Arviointia ja johtopäätökset

Lakimiehen päätöksestä ilmenee, että kaupunki ei ole ennen vahingon aiheutumista tiennyt myöhemmin kaatuneen puun mahdollisesta heikkokuntoisuudesta tai siitä, että sen osalta voisi olettaa aiheutuvan vaaraa tai haittaa lähiympäristölle. Mainittua käsitystä tukee lisälausunto, jonka mukaan kaivutyöt on suorittanut Kuopion Sähköverkko Oy, joka ei ole ilmoittanut kaivutöistä kaupungille. Näin ollen kaupunki ei ole voinut olla tietoi-

nen siitä, että kaivutöiden yhteydessä puun juuret olisi vaurioituneet siten, että puusta voisi aiheutua ympäristölle vaaraa tai haittaa. Edelleen on mahdollista, että puu kaatunut pelkästään myrskyn vuoksi, koska lähialueella on kaatunut ko. ajankohtana useita muita ns. terveitä puita.

Asiassa on siten edelleen jäänyt näyttämättä, että ko. vahinko olisi syy-yhteydessä yksin kaupungin puun omistajana olevan kunnossapitovelvoitteen laiminlyöntiin. Asiassa ei ole edes väitetty, että kaupunki olisi muutoin vahingonkorvauslain mukaisesti vastuussa ko. vahinkotapahtumasta.

Edellä lausuttuun perustuen tehty oikaisuvaatimus tulee hylätä perusteettomana sekä lakimiehen tekemä päätös tulee pysyttää voimassa.

Vaikutusten arviointi

-

Esitys

Esitän kaupunkirakennelautakunnalle, että hakijan oikaisuvaatimus hylätään ja lakimiehen tekemä päätös pysytetään voimassa.

Liitteet

18 9855/2020 Päätöspöytäkirja
19 9855/2020 Oikaisuvaatimus

Valmistelija

Mika Mäkäraäinen

etunimi.sukunimi(at)kuopio.fi

puh. +358 44 718 5012

Päätösehdotus

Apulaiskaupunginjohtaja Jari Kyllönen

Lautakunta hyväksyy lakimiehen esityksen.

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

§ 78

Asianro 99/00.02.03/2021

KYP tiedonannot 2021

1545/2021

Etelä-Savon ELY-keskuksen rahoituspäätös EURA 2014/11227/09 02 01 01/2021/ESAELY / Tahkomäentien ja Panoramantien saneeraaminen Tahkon länsirinteillä. Etelä-Savon ELY-keskus myöntää vuoden 2021 Euroopan aluekehitysrahaston ja valtion rahoitusta 595 000 €.

Liitteet

20 99/2021 Viranhaltijapäätökset 8. - 28.3.2021

Viiteaineisto

5 1545/2021 Etelä-Savon ELY-keskuksen rahoituspäätös

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.

**Liite A kuntalain mukainen oikaisuvaatimusohje / kaupunkirakennelautakunta
(71 - 74 §)**

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 **tiedoksi-saannista**.

Oikaisuvaatimus on toimitettava oikaisuvaatimusviranomaiselle viimeistään määräajan viimeisenä päivänä ennen viraston 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, joulutai juhannusaatto tai arkilauantai, saa oikaisuvaatimuksen tehdä ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Oikaisuvaatimusviranomainen

Kaupunkirakennelautakunta

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

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

Kuopion kaupunki

Kaupunkirakennelautakunta

Muutoksenhakuohje

07.04.2021

- 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.

Liite B kuntalain mukainen valitusosoitus / kaupunkirakennelautakunta (77 §)

Tähän päätökseen haetaan muutosta kunnallisvalituksella.

Valitusoikeus

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 alkuperäistä päätöstä koskevan oikaisuvaatimuksen. Mikäli päätös on oikaisuvaatimuksen johdosta muuttunut, saa päätökseen hakea muutosta kunnallisvalituksin myös asianosainen sekä kunnan jäsen.

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

Valitusaika

Kunnallisvalitus on tehtävä **30 päivän kuluessa** päätöksen **tiedoksi-saannista**.

Valitus on toimitettava valitusviranomaiselle viimeistään valitusajan viimeisenä päivänä ennen valitusviranomaisen 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 nähtävänä Kuopion kaupungin verkkosivuilla www.kuopio.fi/paatoksenteko.

Tiedoksisaantipäivää ei lueta valitusaikaan. Jos valitusajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joului- tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa valituksen tehdä ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Valitusperusteet

Kunnallisvalituksen saa tehdä sillä perusteella, että

- päätös on syntynyt virheellisessä järjestyksessä
- päätöksen tehnyt viranomaislainen on ylittänyt toimivaltansa tai
- päätös on muuten lainvastainen.

Valittajan tulee esittää valitusperusteet ennen valitusajan päättymistä.

Valitusviranomaislainen

Itä-Suomen hallinto-oikeus

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

Valituksen voi tehdä myös hallinto- ja erityistuomioistuinten asiointipalvelussa osoitteessa <https://asiointi2.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet>.

Valituskirjelmän muoto ja sisältö

Valitus on tehtävä kirjallisesti. Myös sähköinen asiakirja täyttää vaatimuksen kirjallisesta muodosta.

Valituksessa on ilmoitettava

- päätös, johon haetaan muutosta (valituksen kohteena oleva päätös)
- miltä kohdin päätökseen haetaan muutosta ja mitä muutoksia siihen vaaditaan tehtäväksi (vaatimukset)
- vaatimusten perustelut
- mihin valitusoikeus perustuu, jos valituksen kohteena oleva päätös ei kohdistu valittajaan.

Valituksessa on lisäksi ilmoitettava valittajan nimi ja yhteystiedot. Jos puhevaltaa käyttää valittajan laillinen edustaja tai asiamies, myös tämän yhteystiedot on ilmoitettava. Yhteystietojen muutoksesta on valituksen vireillä ollessa ilmoitettava viipymättä hallintotuomioistuimelle.

Valituksessa on ilmoitettava myös se postiosoite ja mahdollinen muu osoite, johon oikeudenkäyntiin liittyvät asiakirjat voidaan lähettää (prosessiosoite). Mikäli valittaja on ilmoittanut enemmän kuin yhden prosessiosoitteen, voi hallintotuomioistuin valita, mihin ilmoitetuista osoitteista se toimittaa oikeudenkäyntiin liittyvät asiakirjat.

Oikaisuvaatimuksen tekijä saa valittaessaan oikaisuvaatimus päätöksestä esittää vaatimuksilleen uusia perusteluja. Hän saa esittää uuden vaatimuksen vain, jos se perustuu olosuhteiden muutokseen tai oikaisuvaatimuksen tekemisen määräajan päättymisen jälkeen valittajan tietoon tulleen seikkaan.

Valitukseen on liitettävä

- valituksen kohteena oleva päätös valitusosoituksineen
- selvitys siitä, milloin valittaja on saanut päätöksen tiedoksi, tai muu selvitys valitusajan alkamisen ajankohdasta
- asiakirjat, joihin valittaja vetoaa vaatimuksensa tueksi, jollei niitä ole jo aikaisemmin toimitettu viranomaiselle.

Oikeudenkäyntimaksu

Muutoksenhakuasian vireille panijalta peritään oikeudenkäyntimaksu sen mukaan kuin tuomioistuinmaksulaissa (1455/2015) säädetään.

Pöytäkirja

Pöytäkirjanotteita ja liitteitä voi pyytää Kuopion kaupungin kirjaamosta.

Postiosoite
Käyntiosoite
Sähköposti
Puhelin

PL 227, 70101 KUOPIO
Tulliportinkatu 31
kirjaamo(at)kuopio.fi
017 18 2111

Kuopion kaupunki

Kaupunkirakennelautakunta

Muutoksenhakuohje

07.04.2021

Asiakirjoja voi tilata myös Kuopion kaupungin verkkosivuilta www.kuopio.fi kohdasta Asiointi ja neuvonta/Asioi verkossa löytyvällä Asiakirjatilauslomakkeella.