

Kuopion kaupunki

Kaupunkirakennelautakunta

08.09.2021

Julkinen

Kokoustiedot

Aika 08.09.2021 keskiviikko klo 15:00 - 16:45

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

Saapuvilla olleet jäsenet

Sakari Pääkkö, puheenjohtaja, asiat 1 - 2, 4 - 13
Tapio Tolppanen, varapuheenjohtaja, puheenjohtaja, asia 3
*Iris Asikainen
*Elena Chiksoeva, asiat 1 - 2, 4 - 13
*Hanna Hytönen
*Markus Jukarainen
*Jaakko Kosunen
*Sirpa Kulin
*Petri Nieminen
Eero Wetzell
Mirja Wihuri

Muut saapuvilla olleet

Jari Kyllönen, apulaiskaupunginjohtaja esittelijä
*Sallamaarit Markkanen kaupunginhallituksen edustaja
*Eveliina Niskanen Nuorisovaltuuston edustaja,
klo 15.20 alkaen, asiat 3 - 13

*Tanja Ahonen, ympäristöjohtaja
*Ismo Heikkinen, kaupungininsinööri
*Terhi Leppänen, tiedottaja
*Lauri Lytsy, kiinteistöjohtaja
*Ari Räsänen, suunnittelupäällikkö
*Pauli Sonninen, va. asemakaavapäällikkö klo 15.35 saakka, asiat 1 - 3
*Jarkko Meriläinen, tonttipäällikkö klo 16 alkaen, asiat 8 - 13
*Janne Korhonen, suunnitteluinsinööri klo 15.35 - 15.50, asia 4
Minna Matinvuori, hallintosihteeri
Anne Simonen-Ruuskanen, henkilöstö- ja pöytäkirjanpitäjä
talouspäällikkö

Asiat 14 - 26 §

Kuopion kaupunki

Kaupunkirakennelautakunta

08.09.2021

Julkinen

Allekirjoitukset

Sakari Pääkkö
puheenjohtajaAnne Simonen-Ruuskanen
pöytäkirjanpitäjäTapio Tolppanen
puheenjohtaja, asia 3

Pöytäkirjan tarkastus

Kuopiossa, 8.9.2021

Eero Wetzell

Mirja Wihuri

Pöytäkirja on ollut yleisesti nähtävänä

Tarkastettu pöytäkirja on yleisesti nähtävänä Kuopion kaupungin verkkosivulla www.kuopio.fi/paatoksenteko 9.9.2021Anne Simonen-Ruuskanen
pöytäkirjanpitäjä

Kuopion kaupunki

Kaupunkirakennelautakunta

08.09.2021

Julkinen

Muutoksenhakukiellot Kuntalain 136 §:n mukaan ei oikaisuvaatimusta eikä kunnallisvalitusta voi tehdä §:ien 14 – 18, 21, 23 – 24, 26 osalta, koska päätökset koskevat vain valmistelua tai täytäntöönpanoa.

Muutosta ei voi hakea valittamalla §:iin 20 ja 25, koska päätöksestä voidaan tehdä kuntalain 134 §:n 1 momentin mukaan kirjallinen oikaisuvaatimus.

Oikaisuvaatimusohjeet ja valitusosoitukset

Pöytäkirjaan liitetään oikaisuvaatimusohjeet §:ien 20 ja 25 osalta

liite A

seuraava valitusosoitus §:n 22 osalta

liite B

seuraava valitusosoitus §:n 19 osalta

liite C

ja seuraava valitusosoitus §:n 19 osalta

liite D

Kuopion kaupunki

Kaupunkirakennelautakunta

08.09.2021

Julkinen

Käsitellyt asiat

Nro	§	Liite/ viite*	Otsikko	Sivu
1	14 §		Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus	5
2	15 §		Pöytäkirjantarkastajat	6
3	16 §	1-16	Asemakaavan muutosehdotus / Myllykatu 8 ja Hapelähteenkatu 31, 33 ja 35 / Maljalahti 3-15-4 ja 6, 3-16-3 ja 3-23-2	7
4	17 §	17-20	Kuopion Kumpusaaren rahtisatama, laivalaiturin ja maapenkereen laajennus, yleissuunnitelman hyväksyminen nähtävillä olo varten	11
5	18 §	21-23	Katiskaniementien katu- ja hulevesisuunnitelmaehdotuksen hyväksyminen nähtävillä oloa varten	15
6	19 §	24-26 *	Puijon rinnehissin uusiminen ja lakialueen infran saneeraus / urakoitsijan valinta ja rahoitus	18
7	20 §	27-28 *	Talkooraha-anomus / Palonurmen Nuorisoseura ry / kodan/laavun rakentaminen	21
8	21 §	29-41	Kuopion kaupungin lausunto / Itä-Suomen hallinto-oikeuden lausuntopyyntö 21169/2021	23
9	22 §	42-44	Oikaisuvaatimus Järvimatkailukeskuksen vuokrasopimuksen muutoksesta / Isompi Visio Oy	25
10	23 §	45-46	Tonttia 297-3-46-1 (Aallonmurtajankatu 9) koskeva kiinteistökaupan esisopimus / Rakennusliike Lapti Oy	29
11	24 §	47-50	Kiinteistön 297-2-10-1 (Vuorikatu 27) myynti tarjouskilpailulla	32
12	25 §		Yritystontin 297-35-31-1 ja Lautakatu -nimisen katualueen vuokraaminen / Kiinteistö Oy Sahakatu 1	35
13	26 §	51	KYP tiedonannot 2021	38

Muutoksenhaku

20, 25 §		Liite A kuntalain mukainen oikaisuvaatimusohje / kaupunkirakennelautakunta	39
22 §		Liite B kuntalain mukainen valitusosoitus / kaupunkirakennelautakunta	41
19 §		Liite C hankintaoikaisuohje / kaupunkirakennelautakunta	44
19 §		Liite D valitusosoitus markkinaoikeudelle / kaupunkirakennelautakunta	46

14 §

Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus

Päätösehdotus

Puheenjohtaja

Kokous todetaan laillisesti koolle kutsutuksi ja päätösvaltaiseksi.

Päätös

Kokous todettiin laillisesti koolle kutsutuksi ja päätösvaltaiseksi.

Kuopion kaupunki

Kaupunkirakennelautakunta

08.09.2021

15 §

15 §

Pöytäkirjantarkastajat

Päätösehdotus

Apulaiskaupunginjohtaja

Valitaan pöytäkirjantarkastajat. Vuorossa ovat jäsenet Tapio Tolppanen ja Mirja Wihuri.

Päätös

Valittiin Eero Wetzell ja Mirja Wihuri.

Asemakaavan muutosehdotus / Myllykatu 8 ja Hapelähteenkatu 31, 33 ja 35 / Maljalahti 3-15-4 ja 6, 3-16-3 ja 3-23-2**Apulaiskaupunginjohtaja Jari Kyllönen
Kaupunginhallitus****Tiivistelmä:**

Kaavatyön tarkoituksena on mahdollistaa keskusta-alueen asuntotarjontaa täydentävän ja kaupunkirakennetta tiivistävän asuin-, liike-, toimisto- sekä mahdollisesti hoiva- ja palveluasuintilojen rakentaminen. Alueen ei kuitenkaan ole katsottu soveltuvaksi tehostettuun palveluasumiseen. Kaupunkirakennelautakunnalle esitetään, että se hyväksyy ehdotuksen nähtäville asetettavaksi.

Kaava-alue

Suunnittelualue sijaitsee ruutukaavakeskustassa Myllykadun ja Hapelähteenkadun risteysalueen ympäristössä.

Laadintaperusteet, päätökset ja suunnitelmat

Alueen omistajat ovat hakeneet asemakaavan muuttamista: Kiinteistö Oy Kuopion Myllykatu 8 (3-23-2) 10.8.2016 sekä Kiinteistö Oy:t Hapelähteenkatu 31, 33 ja 33 (3-15-6, 3-15-4 ja 3-16-39) 12.11.2018. Kaavatyö on sisällytetty vuosien 2016–2021 kaavoituskatsaukseen ja asemakaavoituksen työohjelmaan. Kaavatyön yhteydessä on tehty kaavoituksen käynnistämissopimukset 10.6.2019 ja 17.6.2019.

Kaavoitustilanne

Maakuntakaavassa alue on keskustatoimintojen aluetta. Keskeisen kaupunkialueen yleiskaavassa alue on kerrostalovaltaista asuntoaluetta sekä palvelujen ja hallinnon aluetta. Asemakaavassa tontit on merkitty liikeraakennusten korttelialueiksi sekä Hapelähteenkatu katualueeksi ja yleiselle jalankululle varatuksi katualueeksi ja Myllykatu katualueeksi.

Nykyinen tilanne

Tontilla 15-4 on vuonna 1967 valmistunut myymälä- ja liike/toimistorakennus (Sähkötalo), jonka toteutunut kerrosala on 2 400 k-m². Tontilla 15-6 on vuonna 1982 valmistunut myymälä- ja liike/toimistorakennus, jonka toteutunut kerrosala on 1 932 k-m². Tontilla 16-3 on vuonna 1974 valmistunut terveyskeskus-, liike- ja toimistorakennus, jonka toteutunut kerrosala on 1 900 k-m². Tontilla 23-2 on vuonna 1986 valmistunut liike- ja toimistorakennus, jonka toteutunut kerrosala on 1 208 k-m².

Suunnittelualue kuuluu ruutukaavakeskustan korttelialueeseen ja nivoutuu kiinteästi toiminnoiltaan keskustan palvelualueeseen, liikenne- ja rännikatuverkostoihin.

Maanomistus

Tontit ovat hakijoiden omistuksessa. Katualueet omistaa kaupunki.

Asemakaavan muutosehdotus

Asemakaavan muutoksessa tontit on kaavoitettu asuin-, liike-, toimisto- ja palveluasuinrakennusten korttelialueeksi (ALP-8). Tontilla 23-2 rakennusoikeus on 3 000 k-m² (e=2.67) ja kerrosluku Myllykadun varressa II,

muutoin III ja V; asuntoja tontille voisi sijoittua 36. Tontilla 16-3 rakennusoikeus on 3 000 k-m² (e=3.01) ja kerrosluku tonttia 23-2 vastaavasti Myllykadun varressa II, muutoin III ja V; asuntoja tontille voisi sijoittua 31. Tontilla 15-4 rakennusoikeus on 2 500 k-m² (e=2.30) ja kerrosluku Myllykadun varressa II, muutoin III ja V; asuntoja tontille voisi sijoittua 28. Puijonkadun varressa tontilla 15-6 rakennusoikeus on 4 800 k-m² (e=4.93) ja kerrosluku Puijonkadun varrella VI ja muutoin VII, korkeudet noudattavat viereisten rakennusten korkeutta; asuntoja tontille voisi sijoittua 60.

Leikki- ja oleskelualueita sijoittuu pihalle ja kattoterasseille. Autopaikka- ja polkupyöränormit ovat kaupunginhallituksen hyväksymän keskustapysäköinnin yleissuunnitelman keskustavyöhykkeen mukaisia. Autopaikkalievennyksiä voi myöntää yleissuunnitelmassa esitettyjen perusteiden mukaisesti. Autopaikat sijoittuvat autohalliin ja pyöräpysäköinti tonteille autohalliin ja pihalle. Melumääräykset ovat laaditun meluselvityksen mukaisia.

Hapelähteenkatu Puijonkadulta Myllykadulle saakka sekä Myllykatu Asemakadulta Hapelähteenkatuun saakka on merkitty jalankululle ja polkupyöräilylle varatuksi kaduksi, jolla tontille ajo on sallittu (pp/t). Muilta osin katualueet ovat tavallista katualuetta. Tonteille ajo tapahtuu Hapelähteenkadun kautta.

Käsittelyvaiheet

Asemakaavan vireilletuloaineisto on annettu kaupunkirakennelautakunnalle tiedoksi 30.10.2019. Aineisto on ollut nähtävänä vireilletulokuulutuksen yhteydessä 4.11.–5.12.2019. Aineistosta on jätetty 3 mielipidettä. Kaavoituksen aloituskokous on pidetty 1.11.2019.

Asemakaavan valmisteluaineisto (4 kaavakarttaluonnosta ja selostusluonnos) annettiin kaupunkirakennelautakunnalle tiedoksi 27.5.2020 ja se oli julkisesti nähtävänä 4.6.–6.7.2020. Yleisötilaisuutta ei järjestetty poikkeusolojen takia, mutta aineiston nähtävänäolosta lähetettiin kuulutuksen lisäksi tiedote naapurikiinteistöille. Valmisteluaineistosta järjestettiin lausuntokokous lausunnonantajille 18.6.2020.

Valmisteluaineistosta saatiin kaksi lausuntoa sekä mielipiteet kahdelta yksityishenkilöltä ja kolmelta naapuruston asunto-osakeyhtiöltä. Keskeisimmin mielipiteissä otettiin kantaa rakennusten korkeusasemaan ja sijoittamiseen.

Jatkotoimenpiteet

Kaupunkirakennelautakunnan hyväksymä asemakaavan muutosehdotus asetetaan julkisesti nähtäville.

Kaavamuutoksen hakijoiden kanssa laaditaan sopimus MRL 12 a luvun mukaisesti yhdyskuntarakentamisesta aiheutuvien kustannusten korvauksesta.

Hyväksyvä viranomainen Kaupunginvaltuusto

Vaikutusten arviointi

Hanke vaikuttaa kaupunkikuvaan ja luo osaltaan mielikuvaa Kuopion rakennetun ympäristön laadusta. Hankkeella on myös mahdollisuus kohentaa Kuopion rännikatumiiljöötä. Rakentaminen vaikuttaa naapurirakennusten asunnoista aukeaviin lähi- ja kaukomaisemanäkymiin ja muuttaa rakennusten massoittelua suhteessa naapureihin. Uudisrakentaminen paran-

taa kuitenkin rakennetun ympäristön laatua. Alueelle on mahdollista toteuttaa myös perheasuntoja, mutta erityistä muutosta perheasumisen osalta ei ole odotettavissa. Alueelle voi sijoittua myös palveluasumista.

Hanke ei hajauta yhdyskuntarakennetta vaan tiivistää keskustatoimintoja, ja näin ollen hankkeen ilmastopoliittiset vaikutukset ovat positiivisia. Liikenteen lisäys ei ole merkittävä. Kaupunkikeskustaan sijoittuvat asuintilat lisäävät osaltaan keskustan palvelujen kysyntää ja vahvistavat näin ollen niiden säilymistä. Puijonkadun varteen on mahdollista toteuttaa liiketiloja. Hankkeen yritysvaikutukset ovat positiiviset.

Esitys

Esitän, että kaupunkirakennelautakunta hyväksyy asemakaavan muutos-ehdotuksen asetettavaksi MRL 65 §:n ja MRA 27 §:n mukaisesti julkisesti nähtäville vähintään 30 päivän ajaksi. Mikäli ehdotukseen ei muistutuksissa tai lausunnoissa esitetä muutoksia, kaavanmuutosehdotus esitetään edelleen kaupunginhallitukselle ja kaupunginvaltuustolle hyväksyttäväksi.

Ehdotusaineisto toimitetaan tiedoksi mahdollista lausuntoa varten ympäristö- ja rakennuslautakunnalle sekä Pohjois-Savon pelastuslautakunnalle. Lisäksi aineisto lähetetään tiedoksi Pohjois-Savon ELY-keskuksen ympäristövastuualueelle.

Liitteet

- 1 5837/2016 Kaavaselostus ilman liitteitä
- 2 5837/2016 Asemakaavan muutoksen seurantalomake, liite 1
- 3 5837/2016 Asemakaavan muutokartta, merkintöjen selitykset ja asemakaavamääräykset, liite 2
- 4 5837/2016 Tonttikohtainen havainneaineisto, liite 3
- 5 5837/2016 Ote ajantasa-asemakaavasta, liite 4
- 6 5837/2016 Rakennusinventointikortit, liite 5
- 7 5837/2016 Vireilletulovaiheen mielipiteet, liite 6
- 8 5837/2016 Valmisteluvaiheen VE B, liite 7.1
- 9 5837/2016 Valmisteluvaiheen VE C, liite 7.2
- 10 5837/2016 Valmisteluvaiheen VE D, liite 7.3
- 11 5837/2016 Valmisteluvaiheen kaavaluonnokset, liite 7.4
- 12 5837/2016 Valmisteluvaiheen lausunnot ja mielipiteet vastineineen, liite 8
- 13 5837/2016 Ehdotusvaiheen VE 1, liite 9.1
- 14 5837/2016 Ehdotusvaiheen VE 2, liite 9.2
- 15 5837/2016 Ehdotusvaiheen VE 3, liite 9.3
- 16 5837/2016 Meluselvitys, liite 10

Valmistelija

Anne Turkia

etunimi.sukunimi(at)kuopio.fi

puh. +358 44 718 5415

Päätösehdotus

Apulaiskaupunginjohtaja Jari Kyllönen

Lautakunta hyväksyy apulaiskaupunginjohtajan esityksen.

Päätös

Merkitään, että puheenjohtaja Sakari Pääkkö ja jäsen Elena Chik-soeva poistuivat esteellisinä (yhteisöjäävi) kokouksesta tämän asian käsittelyn ajaksi.

Tämän asian osalta puheenjohtajana toimi varapuheenjohtaja Tapio Tolppanen.

Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Merkitään, että va. asemakaavapäällikkö Pauli Sonninen poistui kokouksesta tämän asian käsittelyn jälkeen.

Kuopion Kumpusaaren rahtisatama, laivalaiturin ja maapenkereen laajennus, yleissuunnitelman hyväksyminen nähtävillä olo varten

Apulaiskaupunginjohtaja Jari Kyllönen Kaupunginhallitus

Kohde

Kuopion syväsatama sijaitsee Kumpusaaren pohjoisrannalla Kallaveden rannalla, Haapaniemen (008) kaupunginosassa, noin 1,5 km keskustasta etelään. Alueella on voimassa Keskeisen kaupunkialueen yleiskaava, jossa suunnittelualue on L- aluetta (liikennealue) ja LV -aluetta (vesiliikenne-alue). Alueella on voimassa asemakaava ak773, jossa Suunnittelualue on LS-aluetta (satama-alue).

Sataman laajennustarve liittyy Saimaan kanavan sulkujen uusimiseen. Suomen hallitus on esittänyt kanavan sulkujen pidentämiseen 90 miljoonan euron valtuutta syksyllä 2020. Sulkuja pidennetään noin 11 metrillä uusimalla ja siirtämällä sulkujen yläportit. Tämän hetken tietojen mukaan sulkuporttien suunnitelmat viimeistellään kesällä 2021, urakan tarjousvaihe alkaa loppukesällä 2021 ja rakennustyöt pääsevät käyntiin keväällä 2022 lumien sulettua.

Kun sulkujen pidentämishanke saadaan käyntiin ja sulut pidennettyä, aluskoon Saimaalla arvioidaan pitenevän melko nopeasti. Tulevaisuudessa aluksien pituus voi olla enintään noin 93,0 m. Nykyinen Kumpusaaren sataman laivalaituri on pituudeltaan noin 80,0 m. Laiturin pidentäminen mahdollistaa tarvittavan rahtiliikenteen satamassa myös tulevaisuudessa. Pidennystarpeeksi arvioidaan 15 - 20 m.

Kohteen sijainti on esitetty liitteenä olevalla sijaintikartalla. Laiturin pidentämisen lisäksi nykyinen laituri saneerataan mm. korjaamalla sen betonipintoja ja suojavarusteita. Laiturin itäpuolista rantapenkerettä laajennetaan siten, että liikennöintiolosuhteet laiturin vierellä paranevat ja rekkaliikenne voi kulkea laiturin ja viereisen katoksen välistä puutavaran säilytysalueelle. Lisäksi saneerataan laiturin taustan satamakenttä ja liikennealue sekä uusitaan alueen sadevesiviemärintirakenteet ja valaistus.

Suunnitelman sisältö

Laiturin laajennus

Pidennettävä laituri on tukiseinäperusteinen (teräsponttiseinä) laituri, jonka yläosa on betonilaatta ja ponttiseinän takana on louhetäyttö. Laiturin länsipäässä on ramppi/peräporttipaikka. Laiturin perusosa on noin 50 vuotta vanha. Laituria on saneerattu noin 20 vuotta sitten, jolloin mm. rakennettiin eroosiolaatta pohjaan ja betonikansi laiturin päälle.

Suunnittelun lähtökohtana on ollut laiturin laajennuksen sijoittaminen satama-altaan länsireunalle olemassa olevan tukiseinäperusteisen laiturin jatkeelle.

Yleissuunnitelmassa tarkasteltiin neljää eri vaihtoehtoa:

- Porapaaluperusteinen teräsbetonikansirakenne, jonka alla on lohkarerverhoitu luiska
- Porapaaluperusteinen kallioon ankkuroitu tukiseinärakenne
- Tukimuuriperusteinen laitur
- Ponttiseinäperusteinen laitur

Laiturin laajennuksen sijoittuminen on esitetty liitteenä olevassa asemapiirustuksessa VIH2481 ja eri vaihtoehtojen periaateleikkaukset liitepiirustuksessa VIH2481-1-2.

Tarkastelun perusteella kohteeseen eivät sovellu tukimuurirakenne ja teräsponttiseinärakenne, koska näiden vaihtoehtojen toteutus edellyttäisi syviä kaivuja aivan nykyisen rakenteen vieressä. Tämä ei onnistu vaarantamatta nykyisen laiturin rakennetta.

Teknistaloudellisessa vertailussa toteutuskelpoiset vaihtoehdot todettiin käytettävyydeltään ja käyttökustannuksiltaan samanarvoisiksi. Rakentamiskustannukset olivat edullisemmat porapaaluperusteisessa teräsbetonikansirakenteessa. Tällä perusteella sitä päätetään esittää toteutusratkaisuksi, joka otetaan lähtökohdaksi rakennussuunnitelman laatimisessa.

Nykyisen laiturin saneeraus

Yleissuunnitelman yhteydessä teetettiin nykyiselle laituriosuudelle kuntoarviotutkimus. Raportissa on esitetty mm. seuraavia toimenpideehtoja:

- Betonikannen hulevesien ohjauksen parantaminen muotoiluvalulla tai vastaavalla pintauksella tai kuivatusurien teko
- Reunapalkin halkeamien injektoiminen
- Saumojen tiivistäminen
- Reunapalkin suojaaminen
- Reunalankkujen ja törmäyssuojien uusiminen tai korjaus
- Pelastusrenkaan ja köyden lisääminen telineineen

Kuntoarvioraportti huomioidaan rakennussuunnittelussa, jonka yhteydessä tehdään tarvittavia lisäselvityksiä sekä esitetään yksityiskohtaisesti tarvittavat toimenpiteet nykyisen laiturin kunnostamiseksi.

Rantapenkereen laajennus

Laiturin laajennuksen itäpuolelle tehdään rantapenkerettä laajentamalla parannettu kulkuyhteys, joka palvelee liikennettä satama-alueen ja laiturin itäpuolella olevan varastokentän välillä. Penkereen laajennuksessa nykyisen rantaluiskan lohkarerverhous puretaan ja mahdolliset heikkokantoiset maat poistetaan. Uusi täyttö tehdään sekalouheesta ja uudet luiskat verhotaan järeällä louheella olemassa olevaa verhousta vastaavasti. Rantapenkereen reuna varustetaan maantiekaitteella.

Rantapenkereen laajennuksen sijoittuminen on esitetty liitteenä olevassa asemapiirustuksessa VIH2481 ja penkereen laajennuksen periaateleikkauspiirustuksessa VIH 2481-2-2.

Laiturin taustan satamakentän ja liikennealueen saneeraus

Laiturin tausta-alueelle tehdään asfaltoitu kenttä/liikennealue. Tarvittaessa tehdään massanvaihtoa tarvittavassa laajuudessa sekä uudet rakennekerrokset.

Uudet liikennealueet varustetaan tarvittavilla kaiteilla ja liikenteenohjausjärjestelyillä. Satama-alueen ja varastokentän raja varustetaan portilla.

Sadevesiviemärointi

Nykyinen laiturin tausta-alueen sadevesijärjestelmä perustuu siihen, että sadevedet valuvat laiturin reunan yli vesistöön. Laiturin laajennusosuuden tasausjärjestely tehdään siten, että nykyinen laituri ja laajennusosa liittyvät toisiinsa ilman kynnyksiä.

Tausta-alueelle rakennetaan tarvittava hulevesiviemärijärjestelmä. Tarvittaessa alueen sadevedet johdetaan hiekan- ja öljynerotusjärjestelmien sekä mitta- ja purkukaivon kautta vesistöön. Järjestely varustetaan tarvittaessa sulkulaitteistolla, jotta mahdollisen päästön takia likaantuneiden sadevesien pääsy suoraan vesistöön voidaan estää.

Uusi sadevesijärjestelmä suunnitellaan yksityiskohteisesti rakennussuunnittelutyön yhteydessä.

Valaistus

Laiturialueen valaistus uusitaan urakan yhteydessä. Laiturin laajennuksen yhteydessä nykyinen laiturin itäpäässä sijaitseva valaisinmasto puretaan ja korvataan uudella mastolla, joka asennetaan laiturilaajennuksen itäpuolelle. Tällöin masto ei häiritse laiturialueella mahdollisesti tehtäviä erikoisnostoja. Riittävän valaistuksen aikaansaamiseksi uusi masto hankitaan nykyistä 20 m korkeata mastoa korkeampana 30 m mastona.

Alueen muissa nykyisissä mastoissa olevat valaisimet päivitetään uusiin led-valoilla toimiviin heittimiin. Tarkemmin valaisintyyppit, määrät, tehot ja optiikat määritetään rakennussuunnittelun yhteydessä. Valaistuksen jatko-suunnittelussa huomioidaan myös ympäristöön kohdistuvan häikäisyn minimointi ja tarkastellaan valaistuksen ohjausjärjestelmän uusimista.

Kustannukset

Kohteen rakentamisen kustannusarvio on noin 720 000 € (alv 0%). Arvio sisältää rakennusosat ja työmaatehtävät.

Vaikutusten arviointi

Hanke on sataman tulevaisuuden toiminnan kannalta tärkeä. Sen toteuttaminen mahdollistaa tarvittavan rahtiliikenteen satamassa myös tulevaisuudessa ja kohentaa sataman toiminnallisuutta ja rakenteiden tasoa selvästi nykyistä. Hanke tukee alueen teollisuutta ja vientiä ja sillä on siten laajempaakin yhteiskunnallista vaikutusta.

Kohteen rakentamisen arvioidaan aiheuttavan työn aikana vesistön saumentumista ja lieviä vesistövaikutuksia. Vesistötyön suorittamiselle haetaan vesilain mukainen lupa aluehallintovirastosta. Lupaprosessin aikana vesistövaikutukset tullaan tarkastelemaan tarkemmin.

Ilmastopoliittiset vaikutukset ovat neutraalit. Kohteen rakentamien aiheuttaa hieman päästöjä, mutta ei merkittävästi. Toisaalta laivaliikenne on hiilidioksidipäästöjä verratessa kaikkein ympäristöystävällisin kuljetusmuoto etenkin suurien rahtimäärien kuljetuksessa.

Kuopion kaupunki

Kaupunkirakennelautakunta

08.09.2021

17 §

Esitys

Esitän, että kaupunkirakennelautakunta hyväksyy yleissuunnitelmaehdotuksen nähtävillä oloa varten.

Liitteet

- 17 3217/2021 Kuopio Rahtisatamalaajennus YS sijaintikartta
- 18 3217/2021 VIH2481_Kuopio Rahtisatamalaajennus YS asemapiirustus
- 19 3217/2021 VIH2481-1_2_Kuopio Rahtisatama laivalaiturin laajennus YS periaateleikkaukset
- 20 3217/2021 VIH2481-2_2 Kuopio Rahtisatama maapenkereen laajennus YS periaateleikkaus

Valmistelija

Janne Korhonen

etunimi.sukunimi(at)kuopio.fi

puh. +358 44 718 5203

Päätösehdotus

Apulaiskaupunginjohtaja Jari Kyllönen

Lautakunta hyväksyy apulaiskaupunginjohtajan esityksen.

Päätös

Merkitään, että suunnitteluinsinööri Janne Korhonen saapui kokoukseen tämän asian käsittelyä ajaksi.

Merkitään, että korjataan esityksen ensimmäisessä kappaleessa ilman-suunta: keskustasta etelään (ei pohjoiseen).

Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Katiskaniementien katu- ja hulevesisuunnitelmaehdotuksen hyväksyminen nähtävillä oloa varten**Apulaiskaupunginjohtaja Jari Kyllönen
Kaupunginhallitus**

Kohde	Katu- ja hulevesisuunnitelma koskee Katiskaniementietä. Nähtävälle asetettava katu sijaitsee Leväsen kaupunginosassa (24).
Lähtökohdat	<p>Katiskaniementie on Kylpylähotelli Rauhalahden tontille päättyvä joukkoliikennekatu, jonka eteläreunassa on jalkakäytävä. Kadun pohjoisosalla on välillä Kartanonkatu - Särkilahdenkatu yhdistetty jalankulku-pyöräilyväylä.</p> <p>Pyöräilytien verkostotarkastelussa on määritetty pyöräilyn tavoiteverkossa pääreitiksi Katiskaniementie välillä Kartanonkatu - Särkilahdenkatu ja väli Särkilahdenkatu - kääntöpaikka yhdistetyksi jalankulku- ja pyöräilyväyläksi. Pääreittien osalla tavoitteena on erottaa jalankulku ja pyöräily.</p> <p>Kadun päässä oleva kääntöpaikka ja linja-autopysäkki ovat osittain kylpylähotellin tontilla. Hotellin tontilla on kaupunkipyöräasema.</p> <p>Kaupunkirakennelautakunta hyväksyi Katiskaniementien katusuunnitelmaehdotuksen nähtävilläoloa varten 27.5.2020 § 122. Suunnitelmaehdotus oli nähtävillä 4.6. - 6.7.2020. Siitä jätettiin yksi muistutus. Suunnitelmaehdotusta on päivitetty muistutuksen ja Rauhalahden tekonurmikentän yleissuunnitelman takia.</p> <p>Muistutuksessa ehdotettiin suojatien paikan muuttamista Kylpylähotelli Rauhalahden pysäköintialueen ja kahden kiinteistön yhteisen ajoneuvoliittymän toiselle puolelle. Suojatien paikka on muutettu päivitettyyn katusuunnitelmaehdotukseen.</p> <p>Rauhalahden tekonurmikentän yleissuunnittelun yhteydessä todettiin, että Katiskaniementiellä oleva alikulkutunneli ja huoltoajoneuvoliittymä alikulkutunnelin vierestä voidaan poistaa. Alikulkutunneliin kertyy hulevesiä ja sen poikkileikkaus on niin pieni, ettei siitä mahdu kunnossapitokalusto. Tunneli ei ole tarpeen latuverkostolle. Kentän huoltoliikenne voidaan hoitaa alueen ajoneuvoliittymien kautta. Urheilualueen saavutettavuutta parannetaan lisäämällä uusi jalankulku- ja pyöräilyväylä Katiskaniementieltä kentälle ja uusi keskisaarekkeellinen suojatie Särkilahdenkadun liittymään. Kentän yleissuunnitelma on hyväksytty kaupunginhallituksessa 26.4.2021. §154. Päivitettyyn katusuunnitelmaehdotukseen on lisätty suojatie ja poistettu alikulkutunneli.</p> <p>Alikulkutunnelin poistamisen myötä voidaan toteuttaa puuttuva osuus yhdistetystä jalankulku- ja pyöräilyväylästä Katiskaniementien pohjoisreunaan ennen Särkilahdenkatua.</p>

Rakenteelliset ja liikenteelliset ratkaisut

Pyöräväylien verkostotarkastelun tavoitteena oleva jalankulun ja pyöräilyn erottaminen Katiskaniementien pohjoispuolen väylällä ei onnistu tilanpuutteen vuoksi. Näin ollen välille Kartanonkatu - Särkilahdenkatu jää ennalleen nykyinen yhdistetty jalankulku- ja pyöräilyväylä ajoradan pohjoisreunalle.

Katiskaniementien ajoradan eteläreunalla oleva nykyinen jalkakäytävä levennetään 2.5 metristä 3.5 metriin, jotta siitä saadaan yhdistetty jalankulku- ja pyöräilyväylä. Levennys tehdään kaventamalla ajorata 6.5 metriin, väylän eteläreuna pysyy nykyisellä paikallaan. Kaarteissa säilytetään ajoradan nykyinen leveys ja niillä osin katua levennetään ajoradan puolelta, jotta saadaan yhdistetylle väylälle 3.5 m leveys.

Ajoradan kantavuutta parannetaan saneerauksen yhteydessä niiltä osin, missä on verkkohalkeamia.

Väylä erotetaan ajoradasta 120 mm korkealla graniittisella reunakivellä. Ajoneuvoliittymien kohdalla madalletaan reunakivi.

Katiskaniementien ja Särkilahdenkadun liittymäalueen turvallisuutta parannetaan tekemällä liittymään kivetyn kavennukset. Kiveys erotetaan ajoradasta ns. luiskatulla reunatuolelle, jonka etureuna 0 mm ja takareuna 40 mm asfaltin pinnasta.

Kääntöpaikka ja pysäkki siirretään hotellin tontilta katualueelle. Pysäkkikatot uusitaan.

Tasaus

Katiskaniementien tasaus säilyy nykyisellään.

Hulevesijärjestelmä

Kadun kuivatus hoidetaan avo-ojin, jirein sekä hulevesikaivoin- ja viemärein. Hulevesikaivot puretaan nykyiseen, kadun eteläpuolelle olevaan hulevesiviemäriin, mikä purkaa olemassa olevien ojien kautta Kallaveteen.

Kääntöpaikan hulevedet ohjataan uuden hulevesiviemäriin kautta kaupungin viherkaistalle, Jätkänkämpälle menevän ajoyhteyden viereen ja sieltä maastoon.

Pintamateriaalit, valaistus ja kasvillisuus

Ajorata ja yhdistetyt jalankulku- ja pyöräilyväylät asfaltoidaan.

Katuviheralueet nurmetetaan ja kääntöpaikan keskellä olevalle viheralueelle istutetaan puu ja maanpeitepensasta. Saarekkeet ja Särkilahdenkadun liittymän yliajettava osuus kivetään. Istutukset ja kiveysmateriaalit tarkentuvat rakennussuunnittelussa, ne eivät vahvistu katusuunnitelman yhteydessä.

Valaisimet uusitaan Led-valaisimiin.

Esteettömyys

Suunnitteluratkaisut täyttävät esteettömyydelle asetetun perustavoitetasen. Suojateille ja pysäkillä tehdään varoitusalueet huomiokivestä.

Kunnossapitoluokka

Katiskaniementie on kunnossapitoluokassa I.

Kuopion kaupunki

Kaupunkirakennelautakunta

08.09.2021

18 §

Kustannukset	<p>Kokonaiskustannusennuste Katiskaniementien saneeraukselle on n. 626 000 € (alv. 0 %).</p> <p>Kustannusarvio sisältävää kadun, jalankulku- ja pyöräilyväylien, katuviheralueen, hulevesiverkoston, liikenteen ohjauksen ja valaistuksen rakennuskustannusten lisäksi suunnittelu- ja rakennuttamiskustannukset.</p>
Aikataulu	<p>Kohteen rakentamista ei ole aikataulutettu. Katusaneeraus on tavoitteena toteuttaa samanaikaisesti Rauhalahden tekonurmikentän kanssa.</p>
Vaikutusten arviointi	
	<p>Arvio ilmastovaikutuksista</p> <p>Hanke on ilmastopoliittisilta vaikutuksiltaan neutraali.</p>
	<p>Yrityspoliittinen lausunto</p> <p>Hanke on yritysvaikutuksiltaan positiivinen, koska se työllistää rakennus-alaa ja parantaa hotellin ja tenniskeskuksen saavutettavuutta pyörällä.</p>
	<p>Lapsivaikutukset</p> <p>Hankkeen lapsivaikutukset ovat positiiviset, koska Särkilahdenkadun ja Katiskaniementien liittymässä olevien suojateidenturvallisuus paranee ja kääntöpaikalla jäsentyy paremmin ajoneuvoliittymän ja jalankulku- ja pyöräilyväylän liittyminen hotellin piha-alueelle.</p>
Esitys	<p>Esitän, että kaupunkirakennelautakunta hyväksyy katu- ja hulevesisuunnitelmaehdotuksen nähtävilläolaa varten.</p>
Liitteet	<p>21 964/2019 KS_as_Katiskaniementie_1 22 964/2019 KS_as_Katiskaniementie_2 23 964/2019 Havainnekuvat Katiskaniementie</p>
	<p>Valmistelija Paula Pakarinen puh. +358 44 718 5422 etunimi.sukunimi(at)kuopio.fi</p>
Päätösehdotus	<p>Apulaiskaupunginjohtaja Jari Kyllönen</p> <p>Lautakunta hyväksyy apulaiskaupunginjohtajan esityksen.</p>
Päätös	<p>Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.</p>

Puijon rinnehissin uusiminen ja lakialueen infran saneeraus / urakoitsijan valinta ja rahoitus

Kaupungininsinööri Ismo Heikkinen Rakentamisen ja kunnossapidon tukipalvelut

Kuopion kaupungin rakentamisen ja kunnossapidon palvelut on pyytänyt urakkatarjoukset "Puijon rinnehissin uusiminen ja lakialueen infran saneeraus" -urakan toteuttamisesta. Tarjouskysely on tehty Sansia Oy:n sähköisen tarjouspalvelun kautta.

Rakennuskohde sijaitsee Kuopion kaupungin Puijon (027) kaupunginosassa. Rakennettavat alueet ovat kaupungin omistuksessa. Alueella on asemakaava vain laaksoalueella hissien nykyisen ala-aseman luona. Alue sijaitsee suurimmalta osin luonnonsuojelualueella sekä osittain myös muinaisjäännettöalueella. Alueella on matkailua, virkistystä ja liikuntaa palvelevia toimintoja.

Urakka toteutetaan kokonaisurakkana, joka sisältää mm. nykyisten rakenteiden purku- ja siirtotöitä, tilaajan suunnitelmilla toteutettavia asiakirjoissa määriteltyjen kokonaisuuksien rakentamista, kuten Puijon tornin ja majan piha-alueen perusparantamista, Puijontien pysäköintialueen ja luontoreittien rakentamista.

Lisäksi urakkaan kuuluu kehitysvaiheeseen suunnittele ja toteuta (STk) urakan osa, johon sisältyy rinnehissin rakennussuunnittelu ja toteuttaminen.

Liitteenä olevassa urakka-aluekartassa on esitetty rakennettava alue.

Puijon rinnehissin uusiminen ja lakialueen infran saneeraus -urakan rakentaminen jakaantuu kahteen osaan:

1. Tilaajan laatimilla suunnitelmilla toteutettavaan osuuteen.
2. Urakoitsijan laatimilla suunnitelmilla tehtävään suunnittele ja toteuta (STk) osuuteen, johon liittyy kehitysvaiheeseen Puijon rinnehissin rakennussuunnittelua ja toteuttamista.

Tilaajan STk-osuudelle asettamina tavoitteina on sellaisten suunnitelmien syntyminen, että suunnitteluratkaisut tuottavat ja muodostavat hyvän laadullisen, teknisen, ja toiminnallisen kokonaisuuden sekä huomioivat alueen erityispiirteet ja olosuhteet.

Urakasta tehtiin 21.5.2021 hankintailmoitus julkaistavaksi julkisten hankintojen tietokannassa (Hilma) kansallisen kynnyksarvon ylittävänä hankintana (Hankintalaki 25§).

Urakkatarjouskilpailua varten tarjouspyyntöaineisto tallennettiin tarjouskilpailun järjestäneen Sansia Oy:n sähköiseen tarjouspalveluportaaliin. Julkisten hankintojen tietokantaan (Hilma) tehtyyn hankintailmoitukseen liitettiin tarjouspalveluportaalin verkko-osoite, josta tarjoajat saivat järjestelmään rekisteröidyttään ladata tarjouspyyntöasiakirjat.

Tarjoukset tuli jättää viimeistään 18.6.2021 klo 10.00 tarjouspalveluportaaliin.

Tarjoukset avattiin Sansia Oy:ssä 18.6.2021 klo 11.00.

Määräaikaan mennessä tarjouksen jätti neljä (4) tarjoajaa; Savon Kuljetus Oy, Oteran Oy, Maanrakennuspalvelu Mikko Lyytinen Oy ja Destia Oy.

Urakoitsijaksi valitaan vertailuhinnaltaan halvimman tarjouspyyntöasiakirjojen mukaisen hyväksyttävän tarjoushinnan antanut urakoitsija edellytyksellä, että tilaaja hyväksyy urakoitsijan laatimat STk-osuuden suunnitelmat. Mikäli neuvottelun tuloksena ei päästäisi yhteisymmärrykseen urakoitsijan esittämistä STk-osuuden suunnitelmatarjouskatselmuksista, katsoisi tilaaja neuvottelut rauenneeksi ja aloittaisi vuoropuhelun urakkakilpailussa toiseksi tulleen yrityksen kanssa.

Tarjousten avausten jälkeen suoritettiin halvimman vertailuhinnan antaneen tarjoajan Destia Oy:n tarjouksen ja tarjoajan kelpoisuuden arviointi. Arviointi tehtiin Kuopion kaupungin rakentamisen ja kunnossapidon palveluissa tarjouksen mukana toimitettujen dokumenttien perusteella.

Halvimman tarjouksen antanut tarjoaja Destia Oy täytti tarjouspyynnössä vaaditut kelpoisuusehdot. Destia Oy:n tarjoama vertailuhinta oli 4 083 100 euroa, alv 0 % liitteen mukaisesti. Urakan kokonaishinta tarjouksessa oli 3 986 500 euroa

Kilpailutuksen päätteeksi tilaaja käynnisti neuvottelut halvimman vertailuhinnan antaneen tarjoajan Destia Oy:n kanssa urakan STk-osuudesta. Neuvottelujen tarkoituksena oli löytää yhteinen näkemys urakoitsijan esittämistä STk-osuuden suunnitelmaperiaatteista ja tilaajan STk-osuudelle asettamista tavoitteista. Neuvotteluvaiheen kokouksia pidettiin kaksi kertaa; 28.6.2021 ja 19.8.2021.

Destia Oy:n esittämät suunnitelmaperiaatteet täyttivät tilaajan STk-osuudelle asetetut tavoitteet ja osapuolille muodostui yhtenäinen käsitys urakan STk-osuuden sisällöstä. Näin ollen todettiin, että prosessissa voidaan siirtyä kehitysvaiheeseen, mikäli kaupunkirakennelautakunta valitsee urakoitsijaksi Destia Oy:n.

St-osuuden kehitysvaiheessa tilaaja ja urakoitsija jatkavat urakoitsijan esittämien suunnitelmien viimeistelemistä yhteistyössä hyödynjaon periaatetta noudattaen.

Kohteeseen on varattu taloussuunnitelmassa vuodelle 2022 yhteensä 3,42 miljoonaa euroa. Kohteen suunnitelma- ja lupa-asiat ovat edenneet kuitenkin odotettua myönteisemmin, joten kohde esitetään aloitettavaksi jo vuonna 2021. Rahoitus siirretään niistä yhdyskuntatekniikan investointien kohteista, jotka siirtyvät vuodelta 2021. Tämän hankkeen arvioidut kustannukset vuodelle 2021 ovat noin 500 000 euroa.

Kuopion kaupunki

Kaupunkirakennelautakunta

08.09.2021

19 §

Puijon rinnehissin toteuttamiseen on Kuopion kaupunki saanut Etelä-Savon ELY-keskukselta valtion avustusta yritysten toimintaympäristön kehittämismisavustuksena 815 500 euroa.

Vaikutusten arviointi -

Esitys

Esitän, että urakoitsijaksi Puijon rinnehissin uusiminen ja lakialueen infran saneeraus -urakkaan valitaan halvimman tarjouksen jättänyt Destia Oy vertailuhinnaltaan 4 083 100 euroa.

Urakan kokonaishinta tarjouksessa oli 3 986 500 euroa.

Liitteet

- 24 7804/2021 Tarjousten avauspöytäkirja
- 25 7804/2021 Tarjousten hintataulukko
- 26 7804/2021 Urakka-aluekartta

Viiteaineisto

- 1 7804/2021 Tarjouspyyntö

Valmistelija

Kari Laukkanen

etunimi.sukunimi(at)kuopio.fi

puh. +358 44 718 5568

Päätösehdotus

Apulaiskaupunginjohtaja Jari Kyllönen

Lautakunta hyväksyy kaupungininsinöörin esityksen.

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Talkooraha-anomus / Palonurmen Nuorisoseura ry / kodan/laavun rakentaminen**Kaupungininsinööri Ismo Heikkinen
Rakentamisen ja kunnossapidon tukipalvelut**

Palonurmen Nuorisoseura ry hakee 6 170 € talkooavustusta kodan/laavun rakentamiseen. Seura on aktiivisesti mukana järjestämässä erilaisia tapahtumia. Seura rahoittaa toimintaansa mm. jäsenmaksuilla, vuokraamalla seurantaloa liikuntaa, harrastetoimintaa sekä erilaisia tapahtumia ja tilaisuuksia varten.

Hakemuksen mukaan talkoohankkeessa rakennetaan kota/laavu Palonurmen entiselle urheilukentälle, joka on nykyisellään lähes käyttämätön kesäisin. Talvella kentällä kulkee hiihtolatu, josta yhteys myös 10 km kylänlatuun. Koululaiset käyttävät latua välitunneilla sekä liikuntatunneilla. Laavu tulisi koko kylän yhteiseen virkistyskäyttöön.

Talkoorahan myöntämisen edellytyksenä on, että alueen ja varusteiden hoito- ja ylläpitovastuu säilyy hakevalla yhdistyksellä. Hakija hankkii kustannuksellaan kaikki tarvittavat luvat sekä katselmoinnit. Yhdistyksellä on vastuu talkoiden työnjohdosta ja työturvallisuudesta. Talkooavustuksen kohde ei saa olla Talkoorahan käyttö- ja jakoperusteet 2019 mukaan mukautettu tai muuten suppean käyttäjäryhmän käytössä.

Vaikutusten arviointi

Laavut ja kodat ovat viime vuosina kasvattaneet suosiotaan, kun ihmiset ovat alkaneet enemmän liikkua ulkona ja luonnossa. Laavu urheilukentällä varmasti palvelisi kaikenikäisiä.

Esitys

Palonurmen Nuorisoseura ry:lle myönnetään talkoorahaa oheisen hakemuksen perusteella enintään 6 170,00 euroa kodan/laavun rakentamiseen. Talkoohanke toteutetaan rakentamisen ja kunnossapidon palveluiden valvonnassa talkoorahan käyttö- ja jakoperusteiden mukaisesti.

Liitteet

- 27 7496/2021 Talkoorahahakemus
- 28 7496/2021 Kustannuslaskema

Viiteaineisto

- 2 7496/2021 Toimintakertomus
- 3 7496/2021 Tase
- 4 7496/2021 Tuloslaskelma

Valmistelija
Jari Savinainen
etunimi.sukunimi(at)kuopio.fi

puh. +358 44 718 5552

Kuopion kaupunki

Kaupunkirakennelautakunta

08.09.2021

20 §

Päätösehdotus

Apulaiskaupunginjohtaja Jari Kyllönen

Lautakunta hyväksyy kaupungininsinöörin esityksen.

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

**Kuopion kaupungin lausunto / Itä-Suomen hallinto-oikeuden lausuntopyyntö
21169/2021****Kiinteistöjohtaja Lauri Lytsy
Maa- ja vesialueiden hallintapalvelujen tukipalvelut**

Kaupunkirakennelautakunta päätti 7.4.2021 § 71 Kuopion kaupungin asuntotonttihinnoista. Päätöksestä saapui kahden yksityishenkilön tekemä oikaisuvaatimus, jonka kaupunkirakennelautakunta hylkäsi päätöksellään 26.5.2021 § 101.

Oikaisuvaatimuksen tekijät ovat jättäneet Itä-Suomen hallinto-oikeuteen kunnallisvalituksen oikaisuvaatimuksen hylkäämistä koskevasta kaupunkirakennelautakunnan päätöksestä.

Hallinto-oikeus kehottaa Kuopion kaupunginhallitusta:

1. hankkimaan kaupunkirakennelautakunnan lausunnon sekä antamaan halutessaan lisäksi oman lausuntonsa asiassa.
2. vastaamaan valittajien esittämiin vaatimuksiin ja niiden perusteluihin sekä lausumaan esitetystä selvityksestä.
3. toimittamaan kaikki valituksenalaisen päätöksen perusteena olevat asiakirjat ja muu tarvittava selvitys.

Lausunto ja pyydetyt asiakirjat on toimitettava hallinto-oikeudelle viimeistään 1.10.2021.

Esityslistan liitteenä on maaomaisuuden hallintapalveluiden ja kaupungin lakipalveluiden yhteistyössä valmisteleva lausunto.

Esitys

Esitän kaupunkirakennelautakunnalle ja edelleen kaupunginhallitukselle, että Kuopion kaupunki antaa liitteenä olevan lausunnon vastauksena Itä-Suomen hallinto-oikeuden lausuntopyyntöön.

Liitteet

- 29 802/2021 Lausuntopyyntö liitteineen (ei julkaista internetissä)
- 30 802/2021 Lausunto kunnallisvalitukseen (ei julkaista internetissä)
- 31 802/2021 Kaupunkirakennelautakunnan päätös 7.4.2021 § 71
- 32 802/2021 Kaupunkirakennelautakunnan päätös 26.5.2021 §100
- 33 802/2021 Kuopion kaupungin maapoliittinen ohjelma
- 34 802/2021 Voimassa ollut asuntotonttihinnasto
- 35 802/2021 Omakotitonttien hinnoittelukartta
- 36 802/2021 Rivitalotonttien ja yhtiömuotoisten pientalotonttien hinnoittelukartta
- 37 802/2021 Kerrostalotonttien hinnoittelukartta
- 38 802/2021 Kartta selvitysten mukaisista AO-tonttien hintojen vaihte-

Kuopion kaupunki

Kaupunkirakennelautakunta

08.09.2021

21 §

- luväleistä ja kaupungin vanhoista hinnoista
- 39 802/2021 Kartta selvitysten mukaisista AR-tonttien hintojen vaihteluväleistä ja kaupungin vanhoista hinnoista
- 40 802/2021 Kartta selvitysten mukaisista AK-tonttien hintojen vaihteluväleistä ja kaupungin vanhoista hinnoista
- 41 802/2021 Kaaviot

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.

Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Oikaisuvaatimus Järvimatkailukeskuksen vuokrasopimuksen muutoksesta / Isompi Visio Oy**Kiinteistöjohtaja Lauri Lytsy
Maa- ja vesialueiden hallintapalvelujen tukipalvelut**

Kuopion kaupunki on vuokrannut Isompi Visio Oy:lle kaksi aluetta Matkustajasataman aallonmurtajalta. Vuokrasopimus on allekirjoitettu 11.12.2020. Kaupunkirakennelautakunta teki 30.6.2021 § 141 päätöksen vuokrasopimuksen muuttamisesta. Päätöksen mukaan vuokran suuruutta sekä vuokra-alue B:n kokoa, sijaintia ja käyttötarkoitusta on tarkoitus muuttaa. Vuokra-alue B:lle on alun perin suunnitelmassa ollut rakentaa ns. kappeli. Suunnitelmien edetessä sekä alueelle tulevan toimijan varmistuksessa myös rakennuksen käyttötarkoitus on osin muuttunut. Vuokra-alueelle B on suunnitelmassa ns. safaritalo, jossa on mm. välinevuokrausta.

Yksityishenkilö on tehnyt 22.7.2021 päivätyllä kirjeellä oikaisuvaatimuksen kaupunkirakennelautakunnan päätökseen. Oikaisuvaatimus on saapunut lautakunnan toimistoon sähköpostitse 22.7.2021.

Oikaisuvaatimus

Oikaisuvaatimuksessa vaaditaan seuraavaa:

Vaatimus 1:

Kaupunkirakennelautakunnan päätökseen lisätään ehto: Vesijettejä tai moottorikelkkoja tms. meluavia kulkuneuvoja ei saa käyttää ryhmäajelu- tai vuokraustoimintaan.

Vaatimus 2:

”Järvimatkailukeskuksen” keskeiset ominaisuudet (käyttötarkoitukset, asiakasryhmät, käyttökausi, kerrosluku, rakentamistapa, oheisrakenteet) selvitetään ja kuvaillaan yleispiirteisesti, kuten tehtiin lautakunnan päätöksessä 25.9.2019 § 172 saunamaailman osalta.

Vaatimus 3:

Muutetaan päätöksen ehto ”Rakentaminen on aloitettava 30.9.2021 mennessä” muotoon ”-kuukauden sisällä siitä, kun vuokrasopimusta koskeva päätös on saanut lainvoiman.”

Oikaisuvaatimus on esityslistan liitteenä.

Vastine vuokralaiselta

Vuokralaiselta on saatu 20.8.2021 vastine oikaisuvaatimukseen. Kohtiin 1 ja 3 vuokralainen ei ota tässä vaiheessa kantaa.

Vastineessa todetaan, että vuokra-alueelle rakennetaan Kuopion satamaan pääasiassa puuarkkitehtuuria edustava matkailukohde, jossa yhdistyvät suomalainen sauna, hyvinvointi, järvimatkailu, ruoka ja juoma, laajat palvelut sekä urbaani luontokokemus. Uudenlainen konsepti on suunnattu paikallisille ja matkailijoille, jotka pääsevät nauttimaan järvestä, luonnosta ja kaupungista. Järvimatkailukeskuksesta käsin onnistuvat useat järvimatkailuaktiviteetit (esimerkiksi melonta, pyörä ja SUP ym. urheiluvälinevuokrat) ja luontoaktiviteetit joko vuokralaisen tai sen verkoston partnereiden toteuttamina. Lopullinen konseptin sisältö määrittyy ennen kohteen avaamista. Toimijaverkosto kootaan tasokkaista toimijoista, joiden liiketoiminnot tukevat toisiaan.

Vastineen mukaan vuokralainen tavoittelee niin paikallisia yksityishenkilöitä kuin yritysasiakkaitakin ja suomalaisten matkailijoiden lisäksi kohderyhmänä ovat kansainväliset matkailijat ja ryhmät. Kohde toimii ympäri vuotisesti ja rakennuksista tulee löytymään monikäyttöisiä tiloja pääosin kahdessa kerroksessa näköalatasanteineen ja terasseineen. Konsepti kunnioittaa paikallista ympäristöä ja paikallisten työllistämistä sekä vahvaa alueellista yhteistyötä.

Perustelut

Vaatus 1:

Oikaisuvaatimuksen mukaan kaupunkirakennelautakunnan päätöksestä 30.6.2021 § 141 ei selviä kattavasti se, että mitä laitteita vuokralainen vuokraisi asiakkailleen. Oikaisuvaatimuksessa todetaan mm., että vesijetit ja moottorikelkat olisivat omiaan aiheuttamaan huomattavaa meluhaittaa, sääntöjen vastaista ajelua, pakokaasupäästöjä, maastoliikenne-rikkomuksia, vahinkoja kasvillisuudelle ja tapaturmariskejä.

Vuokralaisen antaman vastineen ja elokuussa 2021 vuokralaisen kanssa käytyjen keskustelujen mukaan päätöstä rakennettavaan kohteeseen tulevista palveluista ei vielä ole lopullisesti tehty. Vesijettien tai moottorikelkkojen vuokraus ei ole vuokralaisen ydintoimintaa.

Välinevuokraus ja ryhmäajeluiden järjestäminen ovat laillisia liiketoimia, joita ei ole tarkoituksenmukaista vuokrasopimuksessa kieltää. Vesikulku-neuvot kuuluvat satama-alueen luonteeseen ja niitä kulkee alueella muutenkin. Moottorikelkalla voi liikkua jääpeitteisellä vesialueella noudattaen vesilain 2 luvun 3 §:ssä säädettyä. Maanvuokrasopimuksessa olevan ehdon mukaan vuokralainen on velvollinen kustannuksellaan huolehtimaan siitä, että sillä on kaikki rakentamisessaan ja toiminnassaan tarvittavat viranomaisluvut ja että se noudattaa toimintaansa liittyviä lainsäädännön ja viranomaisten mahdollisesti asettamia vaatimuksia ja määräyksiä.

Vuokrasopimuksen muuttamista koskeva päätös perustuu kaupunkirakennelautakunnan vapaaseen harkintavaltaan. Kaupunkirakennelautakunnan päätöksessä 30.6.2021 § 141 ei ratkaistu mitään viranomaislupia. Kysymys oli vain vuokra-alueen muuttamisesta ja maanomistajan suostumuksesta kappelirakennuksen muuttamiseksi safaritaloksi. Vuokralainen on

edelleen velvollinen hakemaan rakentamiselleen ja toiminnalleen tarvittavat viranomaisluvut, jotka ratkaistaan erikseen.

Mahdollisiin meluhaittoihin puuttuu tarvittaessa toimivaltainen viranomainen. Poliisi on toimivaltainen valvomaan liikennesääntöjen noudattamista.

Vaatus 2:

Vuokralainen on vastineessaan antanut lisätietoja rakennushankkeensa ja toimintansa sisällöstä. Järvimatkailukeskuksen keskeiset ominaisuudet on kuvailtu oikaisuvaatimuksen tekijän vaatimalla tavalla yleispiirteisesti.

Hankkeen sisältöä on esitelty kaupunkirakennelautakunnalle erillisessä tilaisuudessa 5.5.2021.

Kaupunkirakennelautakunnan 30.6.2021 § 141 päätöksen perusteena oli hallintolain 31 § 1. momentin mukaiset riittävät selvitykset, jotta kaupunkirakennelautakunta on voinut päättää vuokrasopimuksen muuttamisesta. Selvityksiä on nyt vielä täydennetty vuokralaisen antamassa vastineessa. Rakentamisen laajuus ratkaistaan erillisessä rakennuslupaprosessissa.

Kaupunkirakennelautakunnan päätös 30.6.2021 § 141 sisältää tarvittavat perustelut (hallintolaki 45 § 1. momentti). Rakennushankkeen edetessä kohteen tuleva toimija on vaihtunut ja suunnitelmat ovat tarkentuneet. Toteutuessaan hanke luo uutta yritystoimintaa ja työpaikkoja, joten päätöksen tekeminen on ollut kaupunkirakennelautakunnan päätöksen mukaisesti perusteltu. Vuokrasopimuksen muuttamista koskeva päätös on ollut tarpeen tehdä hankkeen toteutumiseksi.

Esityslistan liitteenä on suunnitelma, josta hankkeen suunniteltu laajuus ilmenee.

Vaatus 3:

Kuopion kaupungin ja vuokralaisen välillä on edelleen voimassa 11.12.2020 allekirjoitettu maanvuokrasopimus, jonka mukaan rakentaminen on aloitettava 31.8.2021 mennessä. Kaupunkirakennelautakunnan päätöksellä 30.6.2021 § 141 hankkeeseen liittyvien tukihakemusten takia rakentamisen aloittamisaikaa jatkettiin 30.9.2021 saakka. Vuokralainen voi 11.12.2020 allekirjoitetun maanvuokrasopimuksen perusteella hakea rakennuslupaa osalle rakennushankettaan ja aloittaa rakentamisen edellyttäen, että saa rakennusluvan.

Yllä olevilla perusteilla oikaisuvaatimuksessa ei ole esitetty sellaisia perusteita, että kaupunkirakennelautakunnan päätöstä 30.6.2021 § 141 olisi muutettava. Oikaisuvaatimus on siten hylättävä.

Vaikutusten arviointi

-

Esitys

Esitän kaupunkirakennelautakunnalle, että edellä valmistelutextissä kohdassa "Perustelut" esitetyillä perusteluilla kaupunkirakennelautakunnan päätökseen 30.6.2021 § 141 kohdistuva oikaisuvaatimus hylätään.

Kuopion kaupunki

Kaupunkirakennelautakunta

08.09.2021

22 §

Liitteet

- 42 4743/2019 Päätös Kaupunkirakennelautakunta 30.06.2021 § 141
- 43 4743/2019 Oikaisuvaatimus, Järvimatkailukeskuksen vuokrasopimuksen muutos
- 44 4743/2019 Asemapiirustus

Valmistelija

Pirkko Laaksonen

puh. +358 44 718 5511

Jarkko Meriläinen

puh. +358 44 718 5531

etunimi.sukunimi(at)kuopio.fi

Päätösehdotus

Apulaiskaupunginjohtaja Jari Kyllönen

Lautakunta hyväksyy kiinteistöjohtajan esityksen.

Päätös

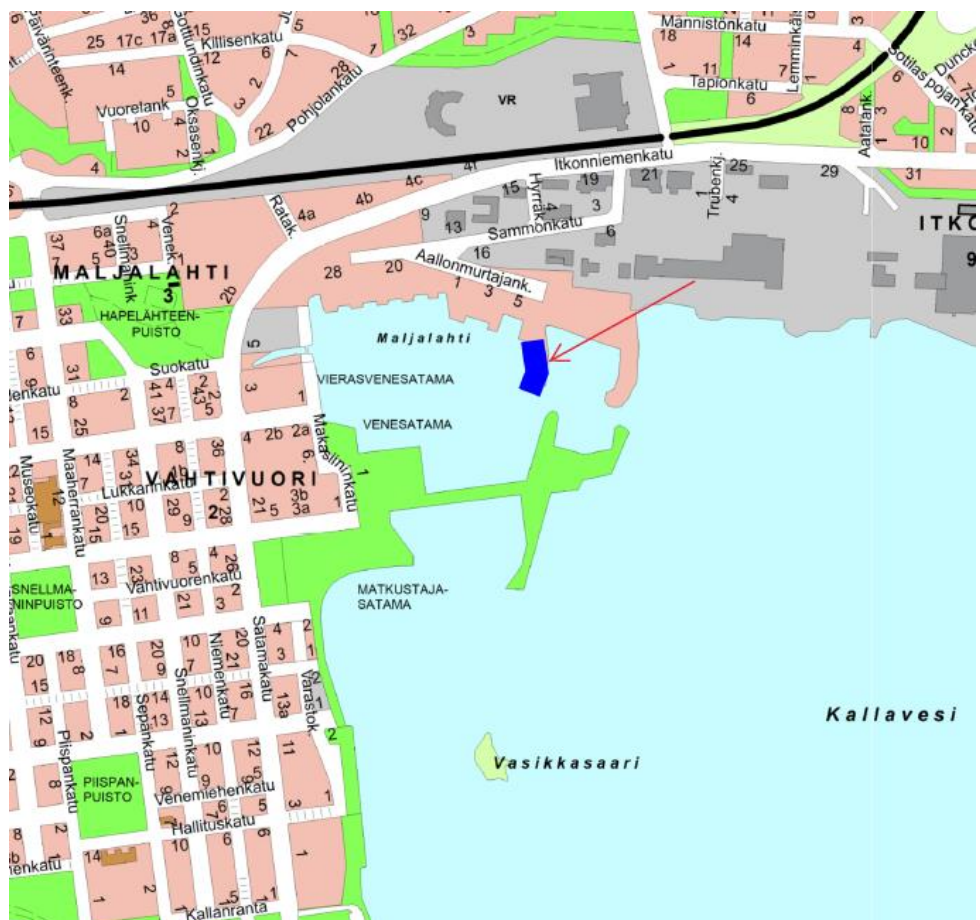
Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Tonttia 297-3-46-1 (Aallonmurtajankatu 9) koskeva kiinteistökaupan esisopimus / Rakennusliike Lapti Oy

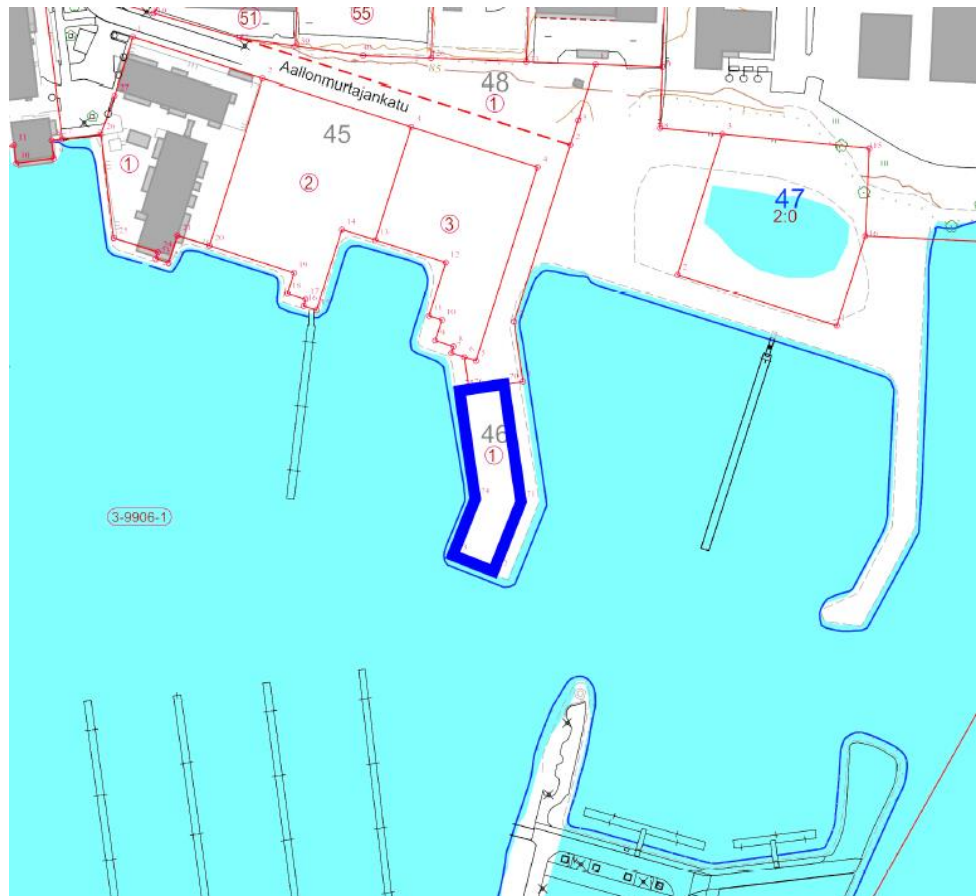
**Kiinteistöjohtaja Lauri Lytsy
Maa- ja vesialueiden hallintapalvelujen tukipalvelut**

Kuopion kaupunki omistaa Maljalahdessa Aallonmurtajankadulla sijaitsevan tontin 297-3-46-1. Voimassa olevassa asemakaavassa tontti 297-3-46-1 on osoitettu asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (kaavamerkintä AL-40). Tontin pinta-ala on 1 087 m² ja rakennusoikeus 1 300 m².

Tontti 297-3-46-1 ja sen sijainti on esitetty oheisissa kartoissa (ks. asiakirja pdf-muodossa).



Sijainti



Tontti 297-3-46-1

Tontista järjestettiin tarjouskilpailu vuonna 2018 muiden Aallonmurtajankadun varressa sijaitsevien rantatonttien kanssa. Tontille 297-3-46-1 ei löytynyt tuolloin ostajaa.

Tontin myynnistä on neuvoteltu Rakennusliike Lapti Oy:n kanssa. Tarkoituksena on, että Kuopion kaupunki ja Rakennusliike Lapti Oy tekevät tonttia koskevan kiinteistökaupan esisopimuksen, jonka voimassaoloaikana Rakennusliike Lapti Oy suunnittelee rakennushankkeensa, hakee tarvittavat viranomaisluvut sekä perustaa asunto-osakeyhtiön, jonka kanssa lopullinen kiinteistökauppa tehdään. Esisopimus on voimassa 31.3.2022 saakka.

Tontin arvosta on hankittu ulkopuolinen arviolausunto, jonka perusteella tontin hinnaksi on neuvoteltu 900 000 euroa. Ostaja maksaa kauppahinnasta 90 000 euroa käsirahana esisopimuksen tekemisen yhteydessä. Loput kauppahinnasta maksetaan viimeistään lopullisen kaupan tekotilaisuudessa.

Esisopimusluonnos jaetaan esityslistan liitteenä.

Vaikutusten arviointi

Päätösesitys tähtää asemakaavan toteutumiseen ja kaupunkirakenteen tiivistämiseen. Yritysvaikutuksiltaan päätösesitys on positiivinen, koska tontin myymisellä on rakennusala ja alan teollisuutta työllistävä vaikutus.

Kuopion kaupunki

Kaupunkirakennelautakunta

08.09.2021

23 §

Esitys

Esitän kaupunkirakennelautakunnalle ja edelleen kaupunginhallitukselle, että Rakennusliike Lapti Oy:n kanssa tehdään esisopimus tontin 297-3-46-1 myymisestä 900 000 euron kauppahinnalla liitteenä olevan kiinteistökaupan esisopimusluonnoksen mukaisesti.

Sopimusluonnokseen voidaan tehdä tarvittavia teknisluontoisia tarkistuksia tai korjauksia kansliatoimenpitein ennen päätöksen täytäntöönpanoa.

Lopullinen kauppakirja saadaan allekirjoittaa tämän päätöksen ja tehtävän esisopimuksen perusteella.

Kiinteistöjohtaja valtuutetaan allekirjoittamaan esisopimus sekä sen perusteella tehtävä lopullinen kauppakirja.

Kuntalain 143 §:n nojalla tämä päätös voidaan panna täytäntöön ennen kuin se on saanut lainvoiman.

Liitteet

45 4054/2021 Kartat

46 4054/2021 Esisopimusluonnos

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.

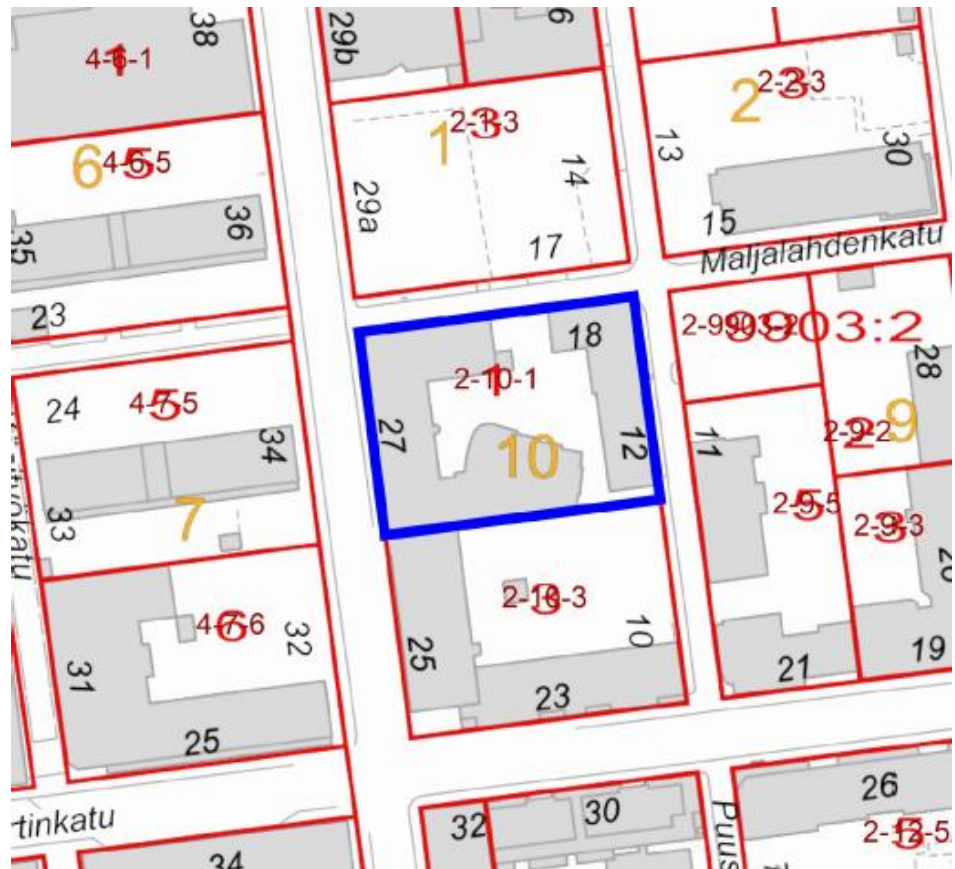
Kiinteistön 297-2-10-1 (Vuorikatu 27) myynti tarjouskilpailulla**Kiinteistöjohtaja Lauri Lytsy
Maa- ja vesialueiden hallintapalvelujen tukipalvelut**

Kuopion kaupunki omistaa Vuorikadulla sijaitsevan entisen kouluviraston kiinteistön 297-2-10-1. Kasvun ja oppimisen palvelualueen hallinnon käytössä ollut kiinteistö on tyhjentyneet keväen 2021 aikana ja kaupungilla ei ole enää käyttöä ko. kiinteistölle.

Tontti 297-2-10-1 ja sen sijainti on esitetty oheisissa kartoissa (ks. asiakirja pdf-muodossa).



Sijainti



Tontti 297-2-10-1

Tontti 297-2-10-1 on asemakaavassa osoitettu asuin-, liike- ja toimistorakennusten sekä yleisten rakennusten korttelialueeksi (kaavamerkintä ALY). Tontin rakennusoikeutta ei ole asemakaavassa osoitettu kerrosalaneliömetreinä, vaan rakennusoikeus on määritelty rakennusten tarkan massoittelun avulla. Tontin laskennallisena rakennusoikeutena voidaan pitää tontilla käytettyä rakennusoikeutta, joka on noin 4 200 k-m². Tontin pinta-ala on 2 317 m².

Kiinteistöllä sijaitsee vuonna 1941 valmistunut tiilirunkoinen pääosin viisi-kerroksinen toimistorakennus. Sisäpihalla sijaitsee omana rakennusosanaan Kuvakukko- niminen elokuvateatteri. Lisäksi kiinteistön itäreunalla Puusepänkadun varressa sijaitsee yksikerroksinen puurakennus. Kiinteistöllä sijaitsevat rakennukset ovat kulttuurihistoriallisesti arvokkaita ja ne ovat asemakaavassa määritelty säilytettäväksi rakennuksiksi (kaavamerkintä sr).

Kouluviraston kiinteistön myyntiä varten on laadittu tarjouskilpailun kilpailuohjelma liitteineen. Tarjouskilpailun tavoitteena on löytää kiinteistölle ostaja, joka kunnostaa kiinteistön asemakaavan mukaiseen käyttötarkoitukseen. Tavoitteena on myydä kiinteistö rakennuksineen korkeimman tarjouksen tehneelle. Tarjoajan on ostotarjouksen liitteenä esitettävä luonnos kiinteistön käyttötarkoituksesta ja alustavat toteuttamissuunnitelmat.

Alin hyväksyttävä kokonaishinta kiinteistöstä 297-2-10-1 on 1 600 000 euroa, joka perustuu hankittuun arviolausuntoon.

Tarjouskilpailun kilpailuohjelma sekä kauppakirjamalli jaetaan esityslistan liitteenä.

Vaikutusten arviointi Päätösesitys on ilmastopoliittisten tavoitteiden mukainen, koska päätösesitys tähtää kaupunkirakenteen tiivistämiseen. Yritysvaikutuksiltaan päätösesitys on positiivinen, koska täydennysrakentamisella on mm. rakennus-alaa ja alan teollisuutta työllistävä vaikutus.

Kiinteistön myynnin vaikutus kaupungin talouteen on positiivinen. Kaup-pahinnan saamisen lisäksi vastuu tyhjän rakennuksen ylläpitokuluista päättyy.

Esitys

Esitän kaupunkirakennelautakunnalle ja edelleen kaupunginhallitukselle, että kiinteistön 297-2-10-1 myymiseksi rakennuksineen järjestetään tarjouskilpailu liitteenä olevan kilpailuohjelman mukaisesti.

Lisäksi esitän kaupunkirakennelautakunnalle ja edelleen kaupunginhalli-tukselle seuraavaa:

1. Kilpailuohjelmaan ja sen liitteisiin saadaan tehdä teknisiä lisäyksiä ja tarkistuksia kansliatoimenpitein.
2. Kaupunkiympäristön palvelualueen maaomaisuuden hallintapalvelut yhteistyössä Kuopion Tilapalveluiden kanssa oikeutetaan määrittelemään kilpailun aikataulu.
3. Kiinteistöjohtaja oikeutetaan päättämään tarjousten hyväksymisestä tai hylkäämisestä, sekä kiinteistön myymisestä kilpailuohjelman mu-kaisin perustein.

Liitteet

- 47 7598/2021 Tarjouskilpailun kilpailuohjelma
- 48 7598/2021 Kiinteistöarvio (ei julkaista internetissä)
- 49 7598/2021 Kartat
- 50 7598/2021 Kauppakirjamalli

Valmistelija

Jarkko Tossavainen

etunimi.sukunimi(at)kuopio.fi

puh. +358 44 718 5534

Päätösehdotus

Apulaiskaupunginjohtaja Jari Kyllönen

Lautakunta hyväksyy kiinteistöjohtajan esityksen.

Päätös

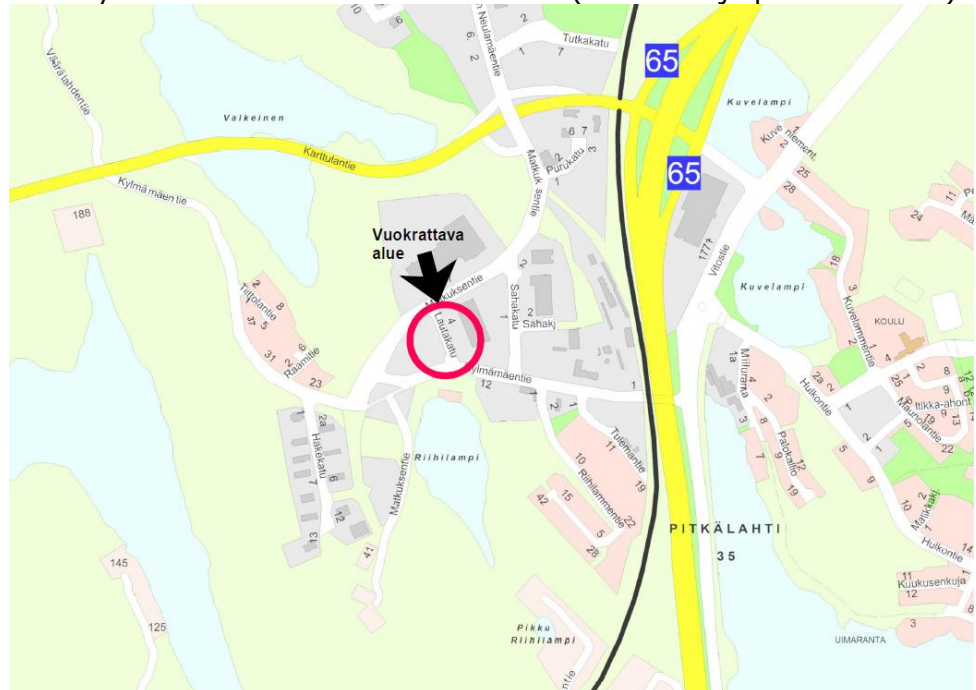
Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

**Yritystontin 297-35-31-1 ja Lautakatu -nimisen katualueen vuokraaminen /
Kiinteistö Oy Sahakatu 1****Kiinteistöjohtaja Lauri Lytsy
Maa- ja vesialueiden hallintapalvelujen tukipalvelut**

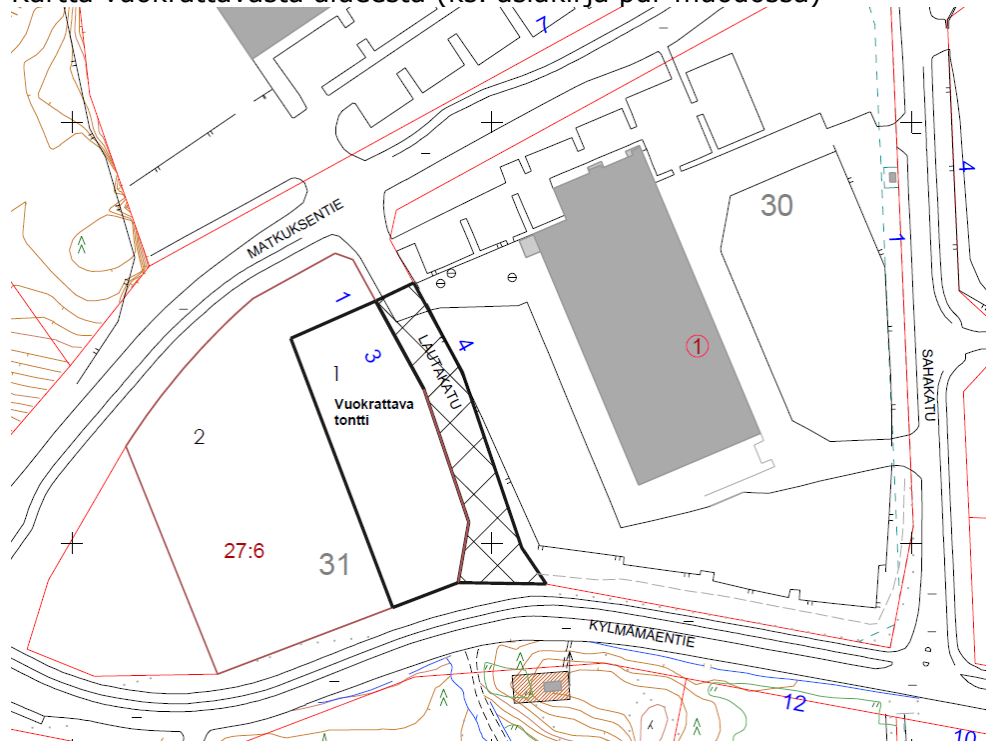
Kiinteistö Oy Sahakatu 1:lle on vuokrattu tontti 297-35-30-1 (Sahakatu 1). Tontin toiminta on kehittynyt alkuperäisistä konepajatoiminnoista metsäkone- ja raskaskonehuollon tarpeisiin sopiviksi tiloiksi. Tontilla tällä hetkellä on mm. FinnHarvest Oy:n huoltopalvelut, Ponsen myynti-varaosa- ja huoltopalvelut sekä Voimatel Oy:n toimisto- ja varastotiloja.

Vuokralainen on neuvotellut Avesco Cat Oy:n kanssa tilojen rakentamisesta nykyiseen rakennukseen sekä viereiselle tyhjälle tontille. Avesco Cat Oy on uusien ja käytettyjen Cat-rakennuskoneiden (Catepillar) myyntiin, vuokraukseen ja huoltoon erikoistunut yritys. Kiinteistö Oy Sahakatu 1 suunnitelmassa on rakentaa alueelle raskaskonehuoltoon ja myyntiin keskittyvä alue, joka vaatii myös isoja pihatiloja. Tonttien 297-35-31-1 ja 297-35-30-1 välissä on asemakaavassa osoitettu katualue (Lautakatu), jota ei ole rakennettu eikä tarvetta katualueelle ole. Alueen kokonaisuuden ja toimintojen tehokkaan suunnittelun ja käytön vuoksi myös tonttien välissä oleva rakentamaton katualue vuokrataan.

Lähestymiskartta vuokrattavasta tontista (ks. asiakirja pdf-muodossa)



Kartta vuokrattavasta alueesta (ks. asiakirja pdf-muodossa)



Vuokrattavan tontin 297-35-31-1 pinta-ala on 3 671 m², jossa on rakennusoikeutta 1 836 k-m² (e=0.50). Tontti on asemakaavassa osoitettu teollisuus-, varasto-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (TK-16). Tonttien välissä olevan katualueen pinta-ala on 1 835 m².

Suunnittelun aloituskokous on pidetty 25.8.2021. Rakentaminen tontille tulisi aloittaa tämän vuoden aikana.

Tontista on pyydetty ulkopuoliselta auktorisoidulta kiinteistöarvioitsijalta arviolausunto käyvältä markkinavuokrasta (Suomen Toimitila-asiantuntijat Oy).

Vuokrattavan tontin arvo edustaa käypää markkinavuokraa arviolausunnon tarkkuusrajat huomioon ottaen.

Vuosivuokra määräytyy kaavalla
 $5\,506\text{ m}^2 * 1,20\text{ €/m}^2 = 6\,607\text{ euroa}$.

Vaikutusten arviointi

Päätösesitys on yritysvaikutuksiltaan positiivinen.

Esitys

Esitän kaupunkirakennelautakunnalle päätettäväksi, että yritystontti 297-35-31-1 ja 1 835 m²:n suuruinen alue katualueesta vuokrataan Kiinteistö Oy Sahakatu 1 nimiselle yritykselle seuraavin ehdoin:

1. Vuokra-aika on 1.10.2021 - 31.12.2046.
2. Vuosivuokra on 6 607 euroa sidottuna elinkustannusindeksin pistelukuun 1 980 (joulukuu 2020). Vuokraan lisätään arvonlisävero 24 %.
3. Vuokrasopimus allekirjoitetaan, kun rakennustyöt tontilla on aloitettu.

4. Muut ehdot määritellään kansliatoimenpitein kaupungin yritystonttien yleisiä maanvuokrasopimusehtoja soveltaen.

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.

§ 26

Asianro 99/00.02.03/2021

KYP tiedonannot 2021

Liitteet

51 99/2021 Viranhaltijapäätökset 16.-29.8.2021

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.

Merkitään, että käsiteltiin vuoden 2022 talousarvion valmistelutilannetta.

Liite A kuntalain mukainen oikaisuvaatimusohje / kaupunkirakennelautakunta (20, 25 §)

Tähän päätökseen tyytymätön voi tehdä kirjallisen oikaisuvaatimuksen. Päätökseen ei saa hakea muutosta valittamalla tuomioistuimeen.

Oikaisuvaatimusoikeus

Oikaisuvaatimuksen saa tehdä

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

Oikaisuvaatimusaika

Oikaisuvaatimus on tehtävä **14 päivän kuluessa** päätöksen **tiedoksisaannista**.

Oikaisuvaatimus on toimitettava oikaisuvaatimusviranomaiselle viimeistään määräajan viimeisenä päivänä ennen 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

08.09.2021

- millä perusteella oikaisua vaaditaan.

Oikaisuvaatimuksessa on lisäksi ilmoitettava tekijän nimi, kotikunta, postiosoite ja puhelinnumero.

Jos oikaisuvaatimuspäätös voidaan antaa tiedoksi sähköisenä viestinä, yhteystietona pyydetään ilmoittamaan myös sähköpostiosoite.

Liite B kuntalain mukainen valitusosoitus / kaupunkirakennelautakunta (22 §)

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 vahingonkorvausvaatimus) tutkiminen ja ratkaiseminen ei korvauksen perusteen ja määrän osalta kuulu hallinto-oikeuden toimivaltaan.

Valitusaika

Kunnallisvalitus on tehtävä **30 päivän kuluessa** päätöksen **tiedoksisaannista**.

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 viranomainen on ylittänyt toimivaltansa tai
- päätös on muuten lainvastainen.

Valittajan tulee esittää valitusperusteet ennen valitusajan päättymistä.

Valitusviranomainen

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

08.09.2021

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

Liite C hankintaoikaisuohje / kaupunkirakennelautakunta (19 §)

Julkista hankintaa koskevaan päätökseen tai muuhun hankintamenettelyssä tehtyyn ratkaisuun voidaan julkisista hankinnoista ja käyttöoikeussopimuksista annetun lain (1397/2016, jäljempänä hankintalaki) mukaan hakea muutosta vaatimalla hankintayksiköltä oikaisua (hankintaoikaisu). Asia voidaan myös saattaa valituksella markkinaoikeuden käsiteltäväksi, mikäli hankinnan arvo ylittää hankintalain 25 §:n mukaisen kynnyksarvon.

Hankintaoikaisu

Hankintayksikön päätökseen tai muuhun hankintamenettelyssä tehtyyn ratkaisuun tyytymätön voi tehdä hankintalain 132 – 135 §:n mukaan hankintayksikölle kirjallisen hankintaoikaisun.

Hankintaoikaisun voi tehdä se tarjouskilpailuun osallistunut tarjoaja tai osallistumishakemuksen tehnyt ehdokas eli se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (asianosainen).

Hankintaoikaisun tekoaika

Asianosaisen on tehtävä hankintaoikaisu **14 päivän kuluessa** siitä, kun asianosainen on saanut tiedon hankintayksikön päätöksestä tai muusta hankintamenettelyssä tehdystä ratkaisusta.

Hankintaoikaisu on toimitettava hankintayksikölle viimeistään määräajan viimeisenä päivänä ennen viraston aukioloajan päättymistä.

Sähköistä tiedoksiantoa käytettäessä hankintapäätös ohjeisasiakirjoineen katsotaan saaduksi tiedoksi sinä päivänä, jolloin päätöksen ohjeisasiakirjoineen sisältävä sähköinen viesti on vastaanottajan käytettävissä tämän vastaanottolaitteessa siten, että viestiä voidaan käsitellä. Tällaisena ajankohtana pidetään viestin lähettämispäivää, jollei asiassa esitetä luotettavaa selvitystä tietoliikenneyhteyksien toimimattomuudesta tai vastaavasta musta seikasta, jonka johdosta sähköinen viesti on saapunut vastaanottajalle myöhemmin.

Jos tiedoksianto toimitetaan postitse kirjeellä vastaanottajalle, vastaanottajan katsotaan saaneen asiasta tiedon seitsemäntenä päivänä sen lähettämisestä, jollei tiedoksiannon näytetä tapahtuneen myöhemmin. Käytettäessä todisteellista tiedoksiantotapaa, tiedoksianto katsotaan tapahtuneeksi saantitodistuksen osoittamana aikana tai erilliseen tiedoksiantotodistukseen merkittynä aikana.

Tiedoksisaantipäivää ei lueta oikaisuvaatimusaikaan. Jos määräajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joului- tai juhannusaatto tai arkilauantai, voi oikaisuvaatimuksen tehdä ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Hankintaoikaisun vireilletulo ja käsittely eivät vaikuta siihen määräaikaan, jonka kuluessa asianosaisella on julkisista hankinnoista ja käyttöoikeussopimuksista annetun lain (1397/2016) nojalla oikeus hakea muutosta valittamalla markkinaoikeuteen.

Kuopion kaupunki
Kaupunkirakennelautakunta

Muutoksenhakuohje

08.09.2021

Hankintayksikkö ja sen yhteystiedot

Kaupunkirakennelautakunta

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

Hankintaohjeen sisältö

Hankintaohjeesta on käytävä ilmi vaatimukset perusteineen, ohjeen vaativan nimi sekä tarvittavat yhteystiedot asian hoitamiseksi.

Hankintaohjeeseen on liitettävä asiakirjat, joihin vaatimuksen tekijä vetoaa, jolleivät ne jo ole hankintayksikön hallussa.

Liite D valitusosoitus markkinaoikeudelle / kaupunkirakennelautakunta (19 §)

Julkista hankintaa koskevaan päätökseen tai muuhun hankintamenettelyssä tehtyyn ratkaisuun voidaan julkisista hankinnoista ja käyttöoikeussopimuksista annetun lain (1397/2016, jäljempänä hankintalaki) mukaan hakea muutosta vaatimalla hankintayksiköltä oikaisua (hankintaoikaisu). Asia voidaan myös saattaa valituksella markkinaoikeuden käsiteltäväksi, mikäli hankinnan arvo ylittää hankintalain 25 §:n mukaisen kynnyсарvon.

Muutoksenhaun kohde ja rajoitukset

Tarjoaja, osallistumishakemuksen tehnyt ehdokas tai muu taho, jota asia koskee (asianosainen), voi saattaa asian markkinaoikeuden käsiteltäväksi tekemällä valituksen.

Valituksella markkinaoikeuden käsiteltäväksi voidaan saattaa hankintayksikön päätös tai hankintayksikön muu hankintamenettelyssä tehty ratkaisu, jolla on vaikutusta ehdokkaan tai tarjoajan asemaan.

Markkinaoikeuden käsiteltäväksi valituksella ei voida saattaa hankintayksikön sellaista päätöstä tai ratkaisua, joka koskee

- yksinomaan hankintamenettelyn valmistelua
- sitä, että hankintasopimusta ei jaeta osiin 75 §:n nojalla tai
- sitä, että 93 §:ssä tarkoitetun kokonaistaloudellisen edullisuuden perusteena käytetään yksinomaan halvinta hintaa tai kustannuksia.

Hankintalain 42 §:ssä tarkoitettuun puitejärjestelyyn perustuvaan hankintaan tai 51 §:ssä tarkoitettua dynaamisen hankintajärjestelmän hyväksymistä koskevaan hankintayksikön ratkaisuun ei saa hakea valittamalla muutosta, jollei markkinaoikeus myönnä asiassa käsittelylupaa. Lupa on myönnettävä, jos asian käsittely on lain soveltamisen kannalta muissa samanlaisissa asioissa tärkeää tai siihen on painava, hankintayksikön menettelyyn liittyvä syy.

Valituksen tekeminen

Valitus on tehtävä 14 päivän kuluessa siitä, kun asianosainen on saanut tiedon hankintaa koskevasta päätöksestä valitusosoituksineen, jollei jäljempänä toisin säädetä.

Jos hankintayksikkö on tehnyt hankintapäätöksen jälkeen hankinta- tai käyttöoikeussopimuksen 130 §:n 1 tai 3 kohdan nojalla noudattamatta odotusaikaa, valitus on tehtävä 30 päivän kuluessa siitä, kun tarjoaja on saanut tiedon päätöksestä valitusosoituksineen.

Valitus markkinaoikeudelle on tehtävä viimeistään kuuden kuukauden kuluessa hankintapäätöksen tekemisestä siinä tapauksessa, että ehdokas tai tarjoaja on saanut tiedon hankintapäätöksestä valitusosoituksineen ja hankintapäätös tai valitusosoitus on ollut olennaisesti puutteellinen.

Jos hankintayksikkö on toimittanut julkaistavaksi hankintalain 131 §:ssä tarkoitetun suorahankintaa tai hankintalain 58 §:n 1 momentin 9 kohdassa tarkoitetun (sopimusalan laajentuminen tai sopimuksen muuttaminen ta-

loudellisesti edullisemmaksi) sopimusmuutosta koskevan ilmoituksen Euroopan unionin virallisessa lehdessä, valitus on tehtävä 14 päivän kuluessa ilmoituksen julkaisemisesta.

Jollei edellä mainittua ilmoitusta ole julkaistu, suorahankintaa koskeva valitus on tehtävä

- 1 30 päivän kuluessa siitä, kun suorahankinnasta on julkaistu jälkilmoitus Euroopan unionin virallisessa lehdessä; tai
- 2 kuuden kuukauden kuluessa siitä, kun hankintasopimus on tehty.

Sähköistä tiedoksiantoa käytettäessä hankintapäätös ohjeisasiakirjoineen katsotaan saaduksi tiedoksi sinä päivänä, jolloin päätöksen ohjeisasiakirjoineen sisältävä sähköinen viesti on vastaanottajan käytettävissä tämän vastaanottolaitteessa siten, että viestiä voidaan käsitellä. Tällaisena ajankohtana pidetään viestin lähettämispäivää, jollei asiassa esitetä luotettavaa selvitystä tietoliikenneyhteyksien toimimattomuudesta tai vastaavasta musta seikasta, jonka johdosta sähköinen viesti on saapunut vastaanottajalle myöhemmin.

Jos tiedoksianto toimitetaan postitse kirjeellä vastaanottajalle, vastaanottajan katsotaan saaneen asiasta tiedon seitsemäntenä päivänä sen lähettämistä, jollei tiedoksiannon näytettä tapahtuneen myöhemmin. Käytettäessä todisteellista tiedoksiantotapaa, tiedoksianto katsotaan tapahtuneeksi saantitodistuksen osoittamana aikana tai erilliseen tiedoksiantotodistukseen merkittynä aikana.

Valituksen 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)
- vaatimuksen 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.

Kuopion kaupunki
Kaupunkirakennelautakunta

Muutoksenhakuohje

08.09.2021

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.

Valituksen toimittaminen

Valitus on toimitettava markkinaoikeudelle. Valituksen tulee olla perillä valitusajan viimeisenä päivänä ennen markkinaoikeuden virka-ajan päättymistä.

Tiedoksisaantipäivää ei lueta valitusaikaan, Jos määräajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joului- tai juhannusaatto tai arkilauantai, voi asiakirjat toimittaa markkinaoikeudelle ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Valitusperusteeseen perustuva muutoksenhakukielto

Hankintalain 163 §:n mukaan markkinaoikeuden toimivaltaan kuuluvaan asiaan ei saa hakea muutosta kuntalain eikä oikeudenkäynnistä hallintoasioissa annetun lain nojalla.

Muutoksenhausta ilmoittaminen hankintayksikölle

Hankinta-asiaan muutosta hakevan on kirjallisesti ilmoitettava hankintayksikölle asian saattamisesta markkinaoikeuden käsiteltäväksi.

Ilmoitus on toimitettava hankintayksikölle viimeistään silloin, kun hankintaa koskeva valitus toimitetaan markkinaoikeuteen. Ilmoitus on toimitettava Kuopion kaupungin kirjaamoon.

Kuopion kaupunki, kirjaamo

Postiosoite	PL 228, 70101 KUOPIO
Käyntiosoite	Tulliportinkatu 31
Sähköposti	kirjaamo(at)kuopio.fi
Puhelin	017 18 2111

Markkinaoikeuden yhteystiedot

Posti- ja käyntiosoite	Radanrakentajantie 5, 00520 HELSINKI
Sähköposti	markkinaoikeus(at)oikeus.fi
Puhelin	029 564 3300
Faksi	029 564 3314

Sähköpostia lähetettäessä (at)-merkintä korvataan @-merkillä.

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

Kuopion kaupunki
Kaupunkirakennelautakunta

Muutoksenhakuohje

08.09.2021

Oikeudenkäyntimaksu

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