KUOPIO

Tontinluovutus
Savilahti – Vanha Varikko

Hakuohje 11.11.2026

kortteli 35 tontit 2 ja 4
kortteli 36 tontti 6

KUOPIO

Tontinhakuohje
11.11.2026
Asianro 8142/10.00.02/2026

Sisällys

1 Yleistä tontinluovutusmenettelystä ... 3
1.1 Haettavat tontit ... 3
2 Tontinluovutusmenettely ... 6
2.1 Luovutusprosessi ... 6
2.2 Hakuaika ... 6
2.3 Hakemusten sisältö ja toimittaminen ... 6
2.4 Hakemusten arviointi ja varauspäätökset ... 7
2.4.1 Valintakriteerit ... 7
3 Alueen kuvaus – Savilahti ... 7
3.1 Savilahti ... 7
3.2 Vanhan varikon alue ... 9
3.3 Yhteisjärjestelysopimukset ja korttelisuunnitelmat ... 11
3.3.1 Kortteli 35 ... 11
3.3.2 Kortteli 37 ... 12
3.4 Kunnallistekniikka ja varastoalueet ... 13
3.5 Rakennettavuus ja maaperä ... 14
3.6 Tontinluovutusehdot ja hinnoittelu ... 14
4 Alueen suunnittelun lähtökohdat ja tavoitteet ... 15
4.1 Yleistä - Asemakaavan tavoitteet ... 15
4.2 Rakentamistapaohje ... 16
4.3 Savilahti-ohje ... 16
4.3.1 Väestönsuoja ... 17
4.3.2 Pysäköintijärjestelyt ... 17
4.3.3 Valon kaava ... 17
4.3.4 Jätehuolto ... 18
4.3.5 Savilahden alueen ICT-infrastruktuuri ... 18
4.4 Asuntotuotannon tavoitteet ... 18
4.5 Toteutettavien rakennusten ilmastotavoitteet ... 18
5 Yhteyshenkilöt ... 19
6 Hakuohjeen liiteaineisto ... 20

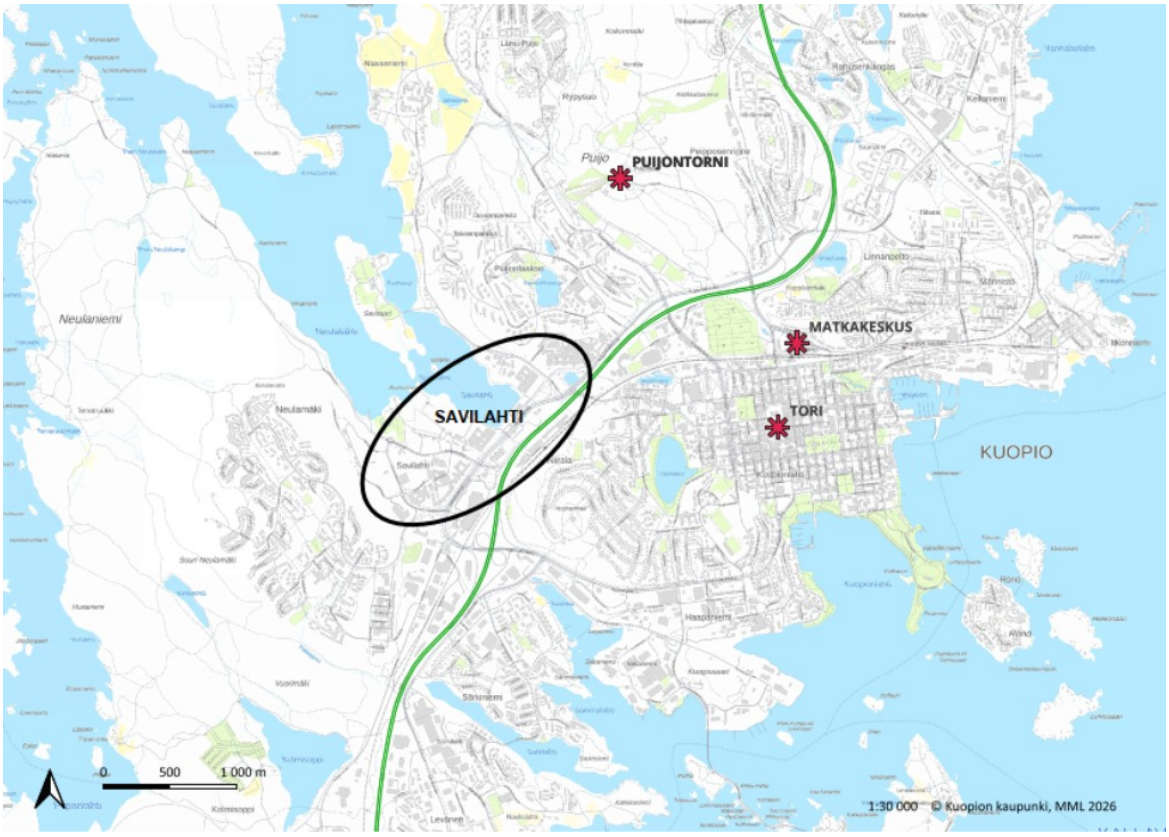
KUOPIO

Tontinhakuohje
11.11.2026
Asianro 8142/10.00.02/2026

1 Yleistä tontinluovutusmenettelystä

Kaupunki luovuttaa Kuopion Savilahdesta tontteja ensisijaisesti sääntelemättömien vapaarahoitteisten omistusasuntojen toteuttamiseksi. Omistusasunnoilla tarkoitetaan asuntoja, joiden hallintaan oikeuttavia asunto-osakkeita markkinoidaan asuntokauppalain mukaisesti kuluttajille. Toissijaisesti tontti voidaan luovuttaa vuokra-asuntojen, opiskelija- ja erityisasumisen kohteiden toteuttamiseksi kuitenkin niin, että kaupungin tavoittelema korttelikohtainen ja alueellinen hallintamuotojakauma toteutuu.

Savilahden alueen sijainti on esitetty alla olevassa kartassa.



1.1 Haettavat tontit

Savilahden Vanhan varikon asemakaava-alueelta (asemakaava nro 845) on haettavana seuraavat tontit kortteleista 35 ja 37 kerrostalon toteuttamista varten:

Kiinteistötunnus (linkki karttapalveluun)	Osoite	Käyttötarkoitus	Rakennus-oikeus (k-m²)	Pinta-ala (m²)
297-13-35-2	Sarastuskaari 12	ALPY	2530	1420
297-13-35-4	Sarastuskaari 16	ALPY, puu-1	2400	684
297-13-37-6	Neulaniementie 10	ALPY	2900	1546

KUOPIO

Tontinhakuohje
11.11.2026
Asianro 8142/10.00.02/2026



ALPY

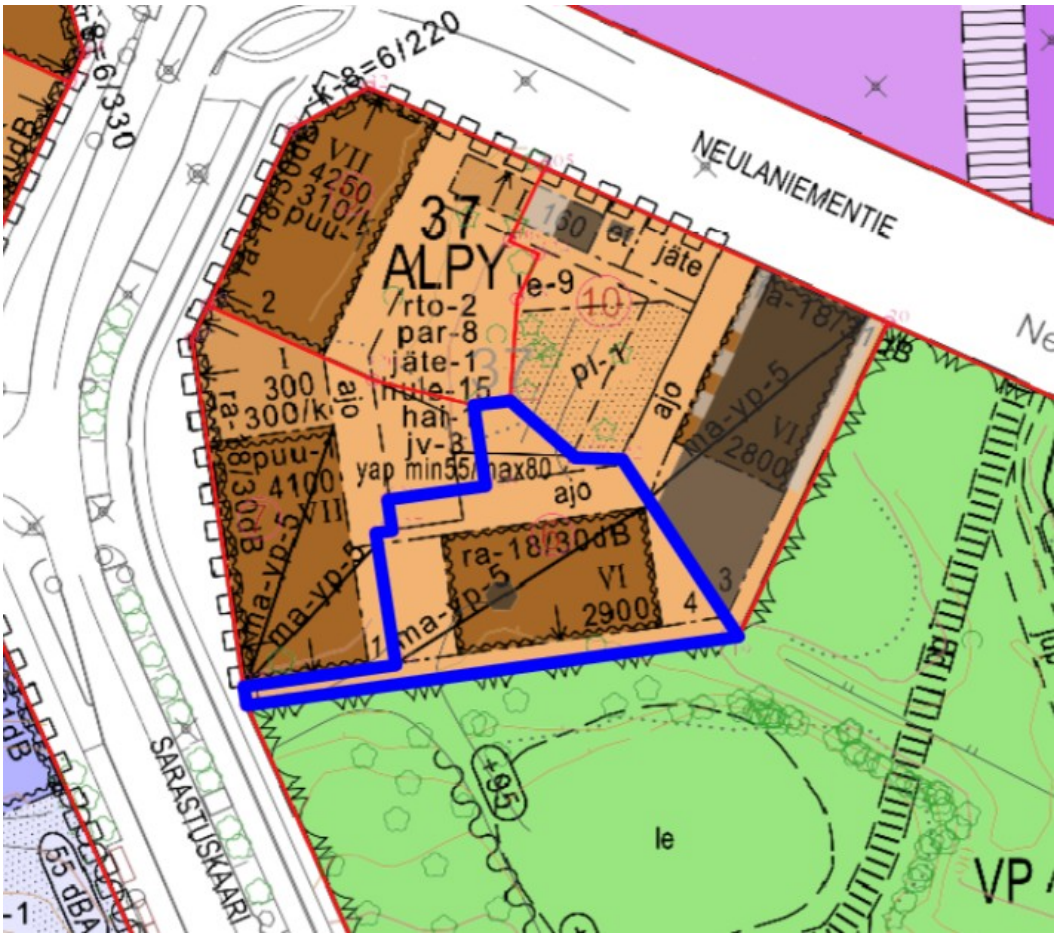
0060143
Asuin-, liike-, toimisto-, palvelu- ja yleisten rakennusten korttelialue.

Tontille 297-13-35-4 sijoitettavan rakennuksen tulee täyttää asemakaavan puurakentamisen vaatimukset:

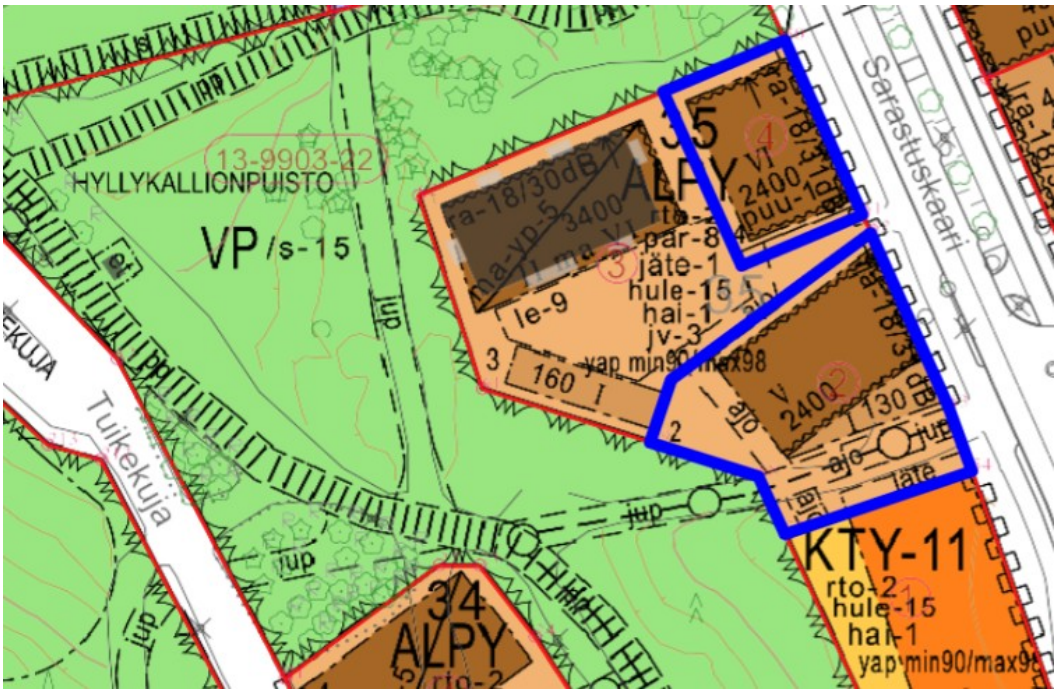
puu-1 1060061
Rakennusten tulee olla julkisivuiltaan ja maanpäällisiltä rakenteiltaan pääosin puuta.

KUOPIO

Tontinhakuohje
11.11.2026
Asianro 8142/10.00.02/2026



Haettava tontti 297-13-37-6 rajattu sinisellä



Haettavat tontit 297-13-35-2 ja 4 rajattu sinisellä

2 Tontinluovutusmenettely

2.1 Luovutusprosessi

Tontteja haetaan vapaamuotoisella hakemuksella määräaikana. Hakemuksen sisältövaatimukset on esitetty kohdassa 2.3. Tonttihakemukset käsitellään työryhmässä, joka esittää tonttien varaamista toimivaltaisen viranhaltijan päätettäväksi. Mikäli tontinsaajia ei hakemusten perusteella pystytä ratkaisemaan, kutsutaan tontinhakijat neuvottelumenettelyyn, jossa hankesuunnitelmia tarkennetaan vastaamaan kaupungin tavoitteita paremmin. Mahdollisen neuvottelukierroksen jälkeen tehdään viranhaltijapäätös tonttien mahdollisista varauksista. Varausaikana tontinkäyttösuunnitelmia tarkennetaan ja kaupunki ohjaa suunnitelmia. Kun suunnitelmat ovat saavuttaneet hyväksyttävän tason, on hakijan mahdollista hakea tontin vuokraamista erillisellä hakemuksella. Tontin vuokrauksesta tehdään erillinen viranhaltijapäätös toimivaltaisen viranhaltijan toimesta.

2.2 Hakuaika

Hakuaika alkaa, kun hakuilmoitus on julkaistu Kuopion kaupungin verkkosivuilla ja päättyy tiistaina 8.12.2026 klo 12.00.
Tontinhakuohje liitteineen julkaistaan kaupungin verkkosivuilla
https://www.kuopio.fi/asuminen-ja-ymparisto/rakentaminen/tontit/rivi-ja-kerrostalotontit/

2.3 Hakemusten sisältö ja toimittaminen

Tonttia haetaan vapaamuotoisella kirjallisella hakemuksella, josta on käytävä ilmi vähintään:

- Haettava tontti/tontit (kiinteistötunnus)
- Mitä on tarkoitus rakentaa
  - Vähintään sanallinen hankekuvaus, hakija voi halutessaan esittää myös alustavia suunnitelmaluonnoksia hakemuksen liitteenä
  - Kantava rakennusaine ja julkisivun rakennusaine
  - Rakentamisen laajuus, rakentamistapa ja toteutusaikataulu
- Kaupungin asuntotuotantotavoitteiden toteuttaminen hankkeessa. Hankkeen alustava sisällöllinen toteutustapa (asuntojakauma, huoneistokoot, huoneistojen keskipinta-ala ym.)
- Kaupungin ilmastotavoitteiden, vähähiilisyyden ja kiertotalouden toteuttaminen hankkeessa (esim. materiaalit, energiaratkaisut ja elinkaarinäkökulmat)
- Rahoitus- ja asuntojen hallintamuoto (omistus/vuokra)
- Muut asiat, jotka hakija näkee tärkeiksi
- Tonttien etusijajärjestys, mikäli hakija hakee useampia tontteja
- Suostumus päätöksen toimittamiseen sähköisesti ja sähköpostiosoite, johon päätös toimitetaan. Mikäli suostumusta sähköiseen tiedoksiantoon ei myönnetä, toimitetaan päätös hakijan ilmoittamaan postiosoitteeseen kirjepostina.

Kirjalliset hakemukset tulee toimittaa ensisijaisesti sähköisesti osoitteeseen maaomaisuudenhallintapalvelut(at)kuopio.fi viimeistään ti 8.12.2026 klo 12.00. Kirjallisen hakemuksen voi em. määräajassa toimittaa myös Kuopion kaupungin asiakaspalveluun (Valtuustotalo, Suokatu 42) tai postitse osoitteella:
Kuopion kaupungin asiakaspalvelu, PL 1097, 70111 KUOPIO. Hakemussähköpostin tai hakemuskuoren otsikoksi ”Kerrostalotonttihakemus Savilahti”. Vain määräajassa saapuneet hakemukset otetaan huomioon tontinsaajien valinnassa.

2.4 Hakemusten arviointi ja varauspäätökset

Tonttihakemukset arvioi työryhmä, jonka jäseninä ovat tonttipäällikkö/ Tonttipalvelut, kehittämispäällikkö ja kaupunkisuunnittelija /Asuminen ja palveluverkosto, kaavoitusarkkitehti/ Asemakaavoitus, hankepäällikkö ja projekti-insinööri/ Strategiset kaupunkikehityshankkeet.

Päätökset tonttivarauksista tehdään toimivaltaisen viranhaltijan päätöksenä työryhmäarvioinnin perusteella. Päätökset annetaan tiedoksi hakijoille. Mikäli tontinsaajien valintaa ei pystytä tekemään hakemusten perusteella, pidättää kaupunki oikeuden kutsua hakijat jatkoneuvotteluihin hanketietojen tarkentamiseksi päätöksenteon tueksi.

Mahdolliset jatkoneuvottelut käydään joulukuussa viikolla 51 (14. ja 16.12.2026) ja tontin varauspäätökset pyritään tekemään vuoden 2026 loppuun mennessä.

Varausaika on enintään vuosi. Kaupunki ohjaa hankkeen suunnittelua hankkeen aikana. Varausaikana tonttia koskeville suunnitelmille tulee saada kaupungin hyväksyntä. Varaajan tulee hakea tontin vuokraamista varausaikana.

2.4.1 Valintakriteerit

Tontin saajat valitaan kokonaisharkintaan perustuen. Tontin saajien valinnassa otetaan huomioon hakijoiden tuotannon volyymi, hakijoiden hallussa olevat varatut ja vuokratut rakentamattomat Kuopion kaupungin luovuttamat tontit, hakijoista saadut kokemukset, toimijoiden tuntemus sekä hankkeiden sisällöllinen toteutustapa.

Etusijalla ovat hankkeet, jotka toteuttavat parhaiten Savilahden alueen kaupungin sille asettamat toiminnalliset ja laadulliset tavoitteet, asuntotuotannon tavoitteet, asemakaavan ja sitä tarkentavien rakentamistapaohjeiden, Savilahti-ohjeen ja alueen muiden ohjeiden edellytykset. Eduksi katsotaan kaupungin ilmastotavoitteiden huomioiminen ja vähähiilisyyden toteuttaminen minimivaatimusta paremmalla tasolla. Hankkeen nopea toteutusaikataulu katsotaan myös eduksi.

Kaupunki pidättää oikeuden hylätä hakemukset.

3 Alueen kuvaus – Savilahti

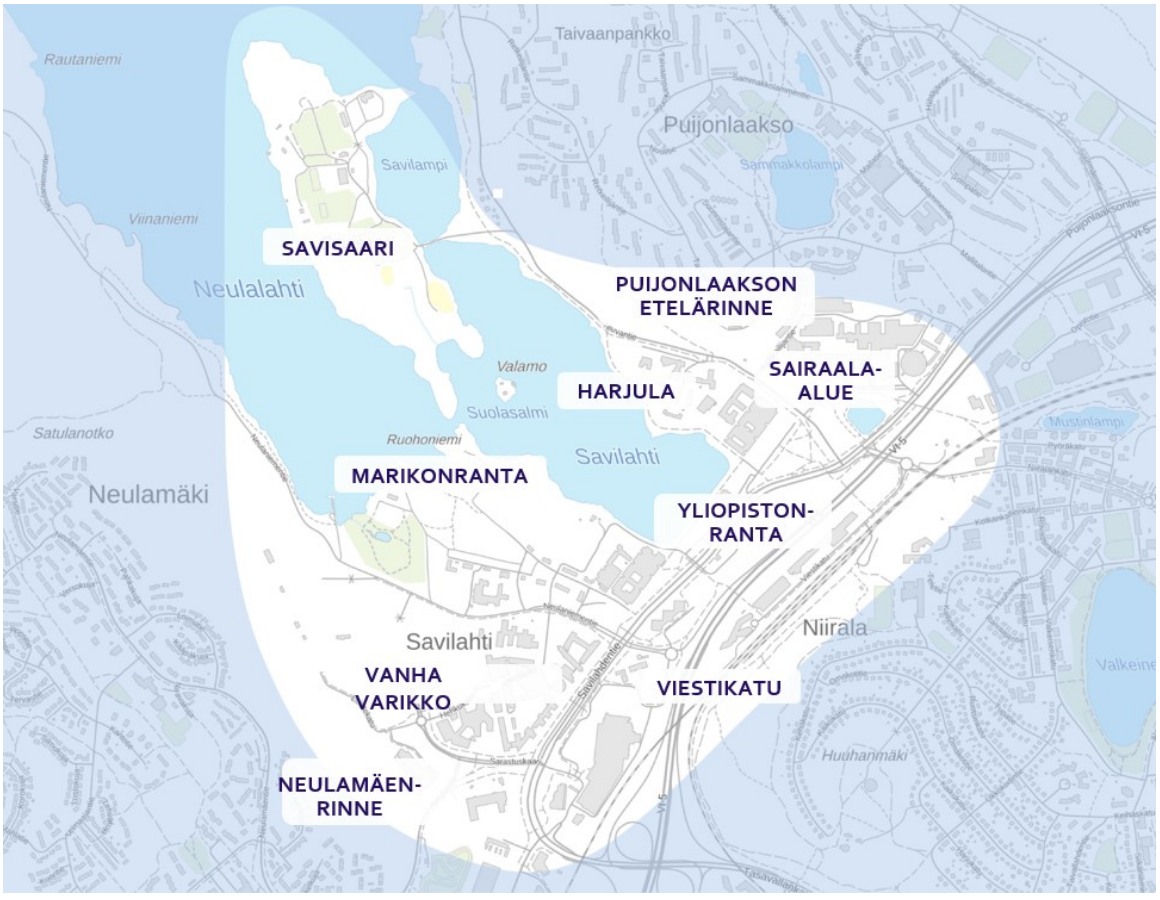
3.1 Savilahti

Savilahti on Kuopion uusi, elämää sykkivä kaupunginosa, jossa pystyy opiskelemaan, työskentelemään ja asumaan. Se on pitkän tähtäimen investointi, jonka vaikutus Kuopion

kaupungin aluetalouteen on todella merkittävä. Savilahden vaikutus heijastuu hyvin laajasti kaupungin ja koko maakunnan elinkeinotoimintoihin sekä julkiselle sektorille.

Savilahti on Kuopion kaupungin strateginen kaupunkikehityksen kärkihanke. Savilahdesta on kasvamassa 35 000 ihmisen, työn, opiskelun, asumisen ja vapaa-ajan yhteisöllinen alue. Savilahti on Kuopion voimakkaimmin kehittyvä alue, työpaikka- ja opiskelijamäärät ovat tuplaantuneet vuosikymmenen aikana. Savilahteen on nyt rakentunut lähes 20 000 opiskelijan kolmen koulutusasteen kampus, työpaikat yli 15 000 henkilölle ja innovaatioekosysteemin yritysmäärä lähestyy 300:aa.

Savilahden alue rajautuu Puijonlaakson ja Neulamäen väliseen laaksopainanteeseen. Vielä rakentumattomia alueita ovat vesialueiden ympäröimät Marikonrannan ja Savisaaren alueet. Lisätietoa Savilahdesta löytyy alueen omalta verkkosivustolta www.savilahti.com.



Kuopion kaupunki on tavoittelemassa Asuntomessuja Savilahteen 2030-luvun alkupuolelle. Asuntomessuja haetaan vuosien 2031–2034 aikavälille. Messualueeksi Kuopio esittää hakemuksessa kaksi eri vaihtoehtoa messualueeksi. Päämessualue sijoittuisi Savilahteen joko Neulamäenrinteen tai Marikonrannan alueelle. Neulamäenrinteen asemakaavatyö on parhaillaan käynnissä ja Marikonrannan suunnittelu on tarkoitus avata arkkitehtuurikilpailulle vuoden 2027 aikana.



3.2 Vanhan varikon alue

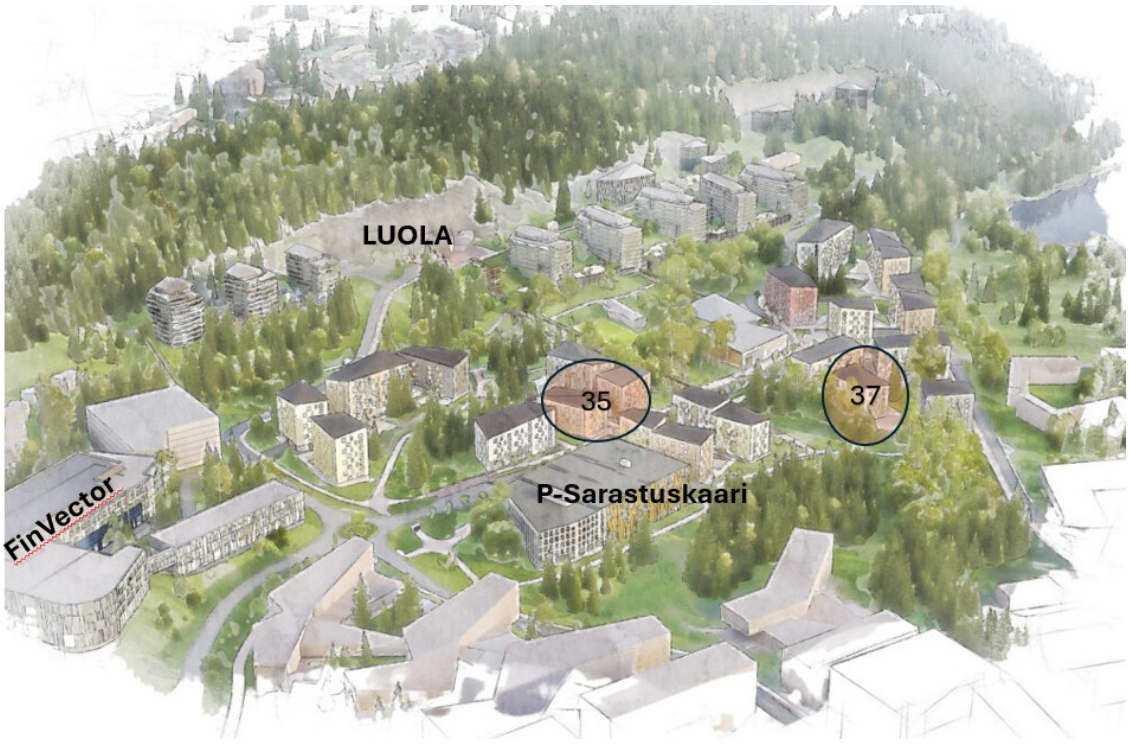
Vanhan varikon alue sijaitsee Savilahden ytimessä. Entisestä puolustusvoimien alueesta on rakentunut osa uutta Savilahden kaupunginosaa. Alue on valmis vastaanottamaan uusia rakentajia, kaikki on valmiina rakennushankkeiden käynnistämiseksi.

Vanhan varikon alueesta muodostuu koti 2 000 uudelle savilahtelaiselle. Alueelle on valmistunut v. 2024 Savilahden liikunta- ja tapahtumakeskus, Luola, jossa on monipuoliset mahdollisuudet harrastaa monipuolisesti liikuntaa ja järjestää tapahtumia. Samalla tilat toimivat n. 7 000 henkilön väestösuojatilana. Samana vuonna valmistui myös Sarastuskaaren 600 paikkainen pysäköintilaitos.

Varikon alueen kortteleihin 35 ja 37 on rakentunut molempiin kerrostalokohde tonteille 297-13-35-3 ja 297-13-37-10. Nämä korttelit ovat Varikon alueen ensimmäisiä talonrakentamiselle avattuja kortteleita.

Varikon alueen havainnekuvassa idän suunnasta näkyy jo toteutuneita kohteita kuten Savon ammattioppilaitoksen oppilaitosrakennukset ja FinVector Oy:n lääketehdas.

Vanhan varikon aluesuunnitelma ja havainnekuvat löytyvät kokonaisuudessaan liiteaineistosta (asemakaavan liite nro 15).



Havainnekuva idän suunnasta



Havainnekuva pohjoisen suunnasta

Pohjoisen suunnan havainnekuvaan on merkitty haettavana olevat korttelin 35 tontit 2 ja 4 sekä korttelin 37 tontti 6. Vasemmassa yläkulmassa keltaisena rakennusmassana esitetty jo toteutettu Sarastuskaaren pysäköintilaitos. Kortteli 36 on julkisten lähipalvelurakennusten korttelialue alueelle myöhemmin toteutettavia palveluita varten (esim. päiväkoti).

3.3 Yhteisjärjestelysopimukset ja korttelisuunnitelmat

Kortteleiden 35 ja 37 toteutus asemakaavassa määrätyllä tavalla ja rakennusvalvontaviranomaisen määräyksiä noudattaen edellyttää kiinteistö- ja rakennusrasitteista sekä muista rasitteenluontoisista käyttöoikeuksista sopimista korttelin eri tonttien kesken. Kortteleihin 35 ja 37 on laadittu korttelisuunnitelmat ja sovittu kortteleiden tontin haltijoiden kesken yhteisjärjestelysopimuksella korttelin kaikkia tontteja palvelevista yhteiskäyttöalueista, yhteiskäyttöisistä tiloista, ajo- ja kulkuyhteyksistä, jätehuolto- sekä johtorasitteista yms. Yhteisjärjestelysopimuksissa on sovittu myös tarkemmin tonttien välisistä rasiteluonteisista oikeuksista ja velvollisuuksista kuten esim. rakennusrasitteista ja autopaikoista. Yhteisjärjestelysopimuksilla on sovittu lisäksi yhteisjärjestelyihin liittyvien kustannusten jakamisesta tontin haltijoiden välillä sekä yhteisjärjestelyihin liittyvistä menettelytavoista.

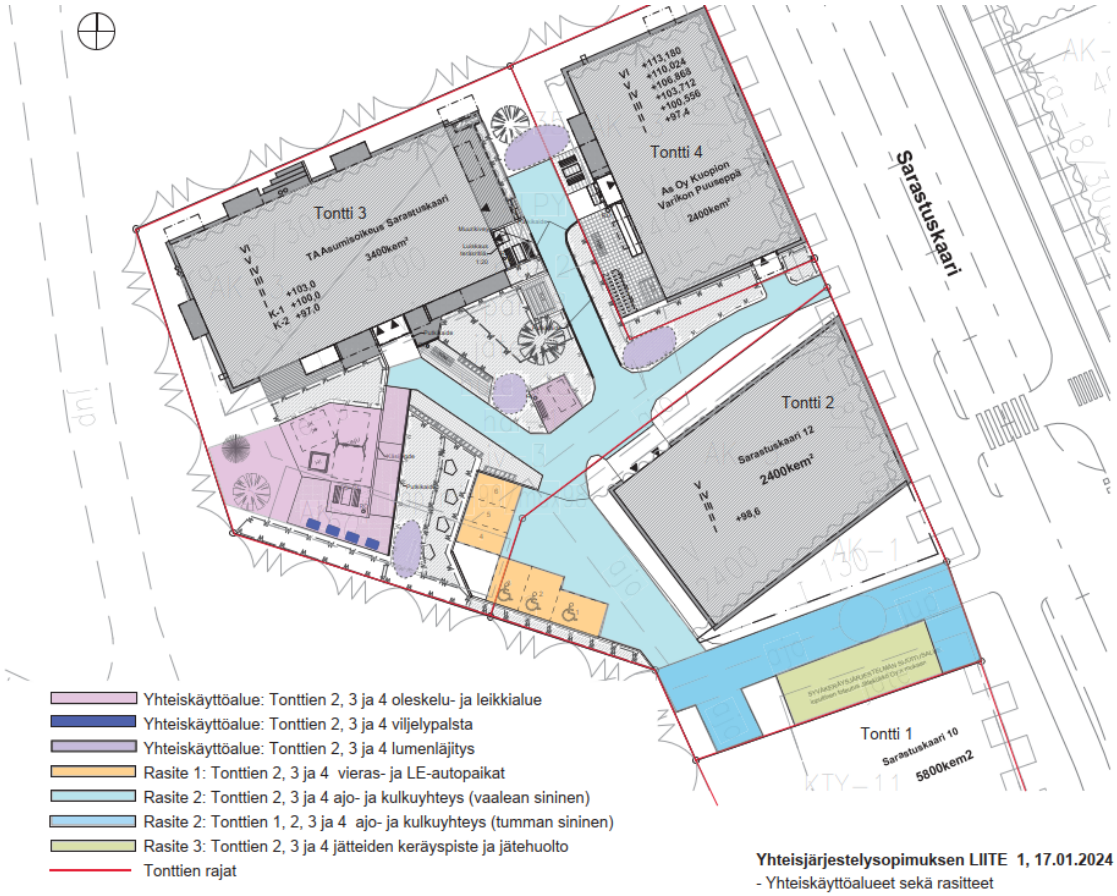
Yhteisjärjestely on rekisteröity kiinteistörekisteriin ja se sitoo tontin luovutuksensaajia. Yhteisjärjestelysopimukset liitteineen ovat kokonaisuudessaan hakuaineiston liitemateriaalissa (liitteet 4 ja 5).

3.3.1 Kortteli 35

Kortteli 35 on Asuin-, liike-, toimisto-, palvelu- ja yleisten rakennusten korttelialue (kaavamääräys ALPY), joka rajautuu Sarastuskaareen idässä ja Hyllykallionpuistoon pohjoisessa ja lännessä. Etelässä kortteli rajautuu toimitilarakennusten, yleisten rakennusten ja tutkimusrakennusten korttelialueeseen.

Korttelin 35 tontille 3 on rakentunut vuonna 2024 TA-Asumisoikeus Oy:lle kerrostalo, jossa on 46 asumisoikeusasuntoa. Kohteen rakentamisen aikana on toteutettu yhteisjärjestelysopimuksessa esitettyjä kohteita, kuten esim. oleskelu- ja leikkialueita sekä ajo- ja kulkuyhteyksiä. Tontinsaajat vastaavat yhteisjärjestelysopimuksen mukaisin maksuosuuksin jo toteutuneista kustannuksista.

Sopimuksen mukaisesti tontin 2 alueelle sijoittuvat yhteiskäyttöalueet- ja rakenteet rakennetaan tontin 2 rakentamisen yhteydessä. Tontin 2 toteuttajalla on oikeus laskuttaa yhteiskäyttöalueiden ja -rakenteiden rakentamiskustannusten osuudet korttelin muiden tonttien vuokralaisilta yhteisjärjestelysopimuksessa sovitulla tavalla.



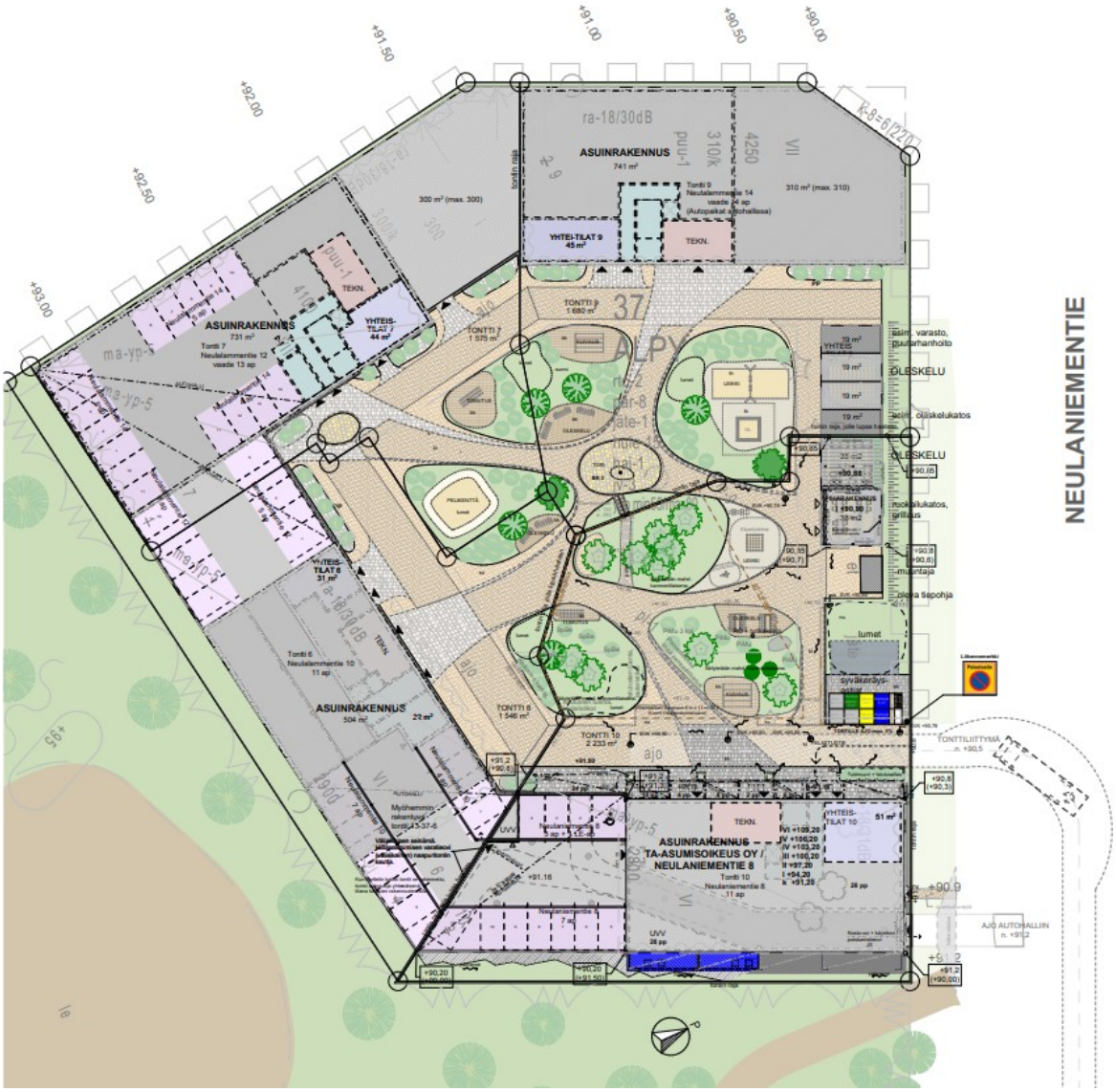
Korttelisuunnitelman asemapiirustus, kortteli 35

3.3.2 Kortteli 37

Kortteli 37 on Asuin-, liike-, toimisto-, palvelu- ja yleisten rakennusten korttelialue, joka rajautuu Sarastuskaareen lännessä ja Neulamäentiehen pohjoisessa, idässä ja etelässä Varikonpuistoon.

Korttelin 37 tontille 10 on kesällä 2026 rakentunut TA-Asumisoikeus Oy:lle kerrostalo, jossa on 42 asumisoikeusasuntoa. Kohteen rakentamisen yhteydessä on toteutettu piha-alueet tontin 10 osalta. Yhteisjärjestelysopimuksen mukaisesti tonttien alueille sijoittuvat yhteiskäyttötilat, -alueet, -rakennukset, -rakennelmat, -laitteet ja -varusteet rakennetaan kyseessä olevan tontin rakentamisen yhteydessä.

Korttelii on laadittu korttelisuunnitelma, jonka tarkoituksena on varmistaa, että korttelissa on mahdollista saavuttaa Savilahden tavoitteiden toteutuminen esim. yhteisten piha-alueiden osalta. Korttelin sisäiset pysäköintipaikat sijoittuvat yhteisjärjestelysopimuksen mukaisesti rakennusmassojen alle tonteilla 6, 7 ja 10 sijaitsevaan yhtenäiseen pysäköintihalliin siten, että ajo pysäköintiin on Neulaniementieltä korttelin kaakkoiskulmasta. Muut autopaikat sijoitetaan Sarastuskaaren pysäköintilaitokseen. Korttelisuunnitelma on kokonaisuudessaan yhteisjärjestelysopimuksen liitteenä (liite 5).



Korttelisuunnitelman asemapiirustus, kortteli 37

3.4 Kunnallistekniikka ja varastoalueet

Tonteille pääsee rakentamaan heti. Tontteja ympäröivät Sarastuskaaren ja Neulaniementien katuosuudet infraverkostoineen ovat rakentuneet vuoden 2025 aikana. Kaukolämpöverkoston lisäksi alueella on tarjolla kaukokylmäverkosto.

Alueella on vielä rakentumattomia alueita, joita kaupunki voi tarvittaessa hakemuksesta luovuttaa väliaikaisesti rakentamisaikaiseen varastointiin. Varastoalueiden käyttöä hallinnoi Savilahden alueen rakentamiskoordinaattori.

3.5 Rakennettavuus ja maaperä

Maalaji kortteleissa 35 ja 37 on GTK:n maaperäkartan mukaisesti hiekkamoreenia.

Alue on osa entistä puolustusvoimien varikkoaluetta. Alueella on tehty maaperätutkimuksia, joissa on todettu pilaantuneita kohtia. Alueella on suoritettu maaperän kunnostustoimia.

Alueelta voi kuitenkin löytyä pistemäisiä pilaantuneita kohtia tai maaperässä olevia jätteitä. Lisäksi alueen maaperässä voi puolustusvoimien toiminnan seurauksena paikoin olla ampumatarvikejätteitä. Mahdollisista pilaantuneista maa-aineksista, jätteistä tai ampumatarvikejätteistä saattaa aiheutua maaperän kunnostustoimien tekemistä tai jätteiden poistamista maaperästä. Tontin vuokraajan on suunnitelmissaan ja rakennusurakoissaan varauduttava mahdollisiin pima- ja jätelöydöksiin ja niistä mm. aiheutuviin viivästyksiin.

Vuokrasopimusmallin liitteenä nro 1 on Savilahden alue, Kuopio / toimintamallit ja suoritusvastuut tonttien luovutuksessa -niminen ohje, joka koskee muun muassa toimintamallia mahdollisten pima- tai jätelöydöksen tapahtuessa sekä mm. vuokranantajan ja vuokralaisen velvollisuuksia ja kustannusvastuita pilaantuneiden maa-ainesten ja jätteiden suhteen.

Mikäli tontilta löytyy yllä tarkoitettuja ennen vuokra-ajan alkamista päätyneitä jätteitä tai pilaantuneita maa-aineksia, vastaa vuokranantaja maaperän kunnostamisesta aiheutuvista normaaliin maarakentamiseen verraten ylimääräisistä kustannuksista vuokrasopimusluonnoksen mukaisella tavalla. Tontin vuokralaisella on kuitenkin kunnostuskustannuksissa omavastuu, jonka euromäärä määräytyy tontin rakennusoikeuden mukaan ollen 2 €/k-m² (alv 0 %). Omavastuun ylittävistä kustannuksista vastaa kaupunki vuokrasopimusmallin mukaisesti.

Tarkemmat ehdot ilmenevät liitteenä olevasta maanvuokrasopimusmallista (liite 6) liitteineen. Kaupunki pidättää oikeuden muuttaa ehtoja tarvittaessa.

3.6 Tontinluovutusehdot ja hinnoittelu

Tontit luovutetaan vuokraamalla kaupunkirakennelautakunnan päätöksen 15.3.2023 § 42 ja sitä täydentävän hinnoittelupäätöksen 28.5.2025 § 131 mukaisin ehdoin vuokraamalla.

Tonttien varausmaksu on 30 % tontin vuosivuokrasta, joka määräytyy voimassa olevien luovutushintojen perusteella. Oheisessa taulukossa on esitetty tonttihakumateriaalin julkaisuhetkellä voimassa olevat tonttien vuosivuokrat ja varausmaksut. Kerrostalotonttien rakennusoikeuden vyöhykehinta hakuaikana on 265,68 €/k-m^2.

Kiinteistö-tunnus	Osoite	Rakennus-oikeus (k-m^2)	Pinta-ala (m^2)	Vuosi-vuokra (€) (v. 2026)	Varausmaksu (€) (v.2026)**
297-13-35-2	Sarastuskaari 12	2 530	1 420	26 887	8 066
297-13-35-4	Sarastuskaari 16	2 400	684	25 505	7 652
297-13-37-6	Neulaniementie 10	2 900	1 546	30 819	9 246

**Vuokra on sidottu elinkustannusindeksiin pisteluvun 2338 (joulukuu 2025) tasoon ja se tarkistetaan*

vuokrasopimuksen tekemistä edeltävän joulukuun elinkustannusindeksin mukaisesti indeksikorjattuun vuokratasoon
*** Varausmaksu on 30 % tontin varauspäätöshetkellä voimassa olevasta tontin vuokrasta varausajalta*

Tarkemmat maanvuokrausehdot ilmenevät liitteenä olevasta maanvuokrasopimusmallista (liite 6) liitteineen. Kaupunki pidättää oikeuden muuttaa ehtoja tarvittaessa.

4 Alueen suunnittelun lähtökohdat ja tavoitteet



Havainnekuva etelän suunnasta

4.1 Yleistä - Asemakaavan tavoitteet

Asemakaavan tavoitteena on kehittää Savilahdesta tiivis, urbaani, elinvoimainen ja monipuolinen kaupunginosa, jossa asuminen, työpaikat, palvelut ja opiskelu nivoutuvat yhteen. Tavoitteena on vahvistaa alueen yhteyttä Kuopion keskustaan ja tukea kestävää kaupunkirakennetta sekä kaupungin strategisia kasvutavoitteita.

Liikkumisessa painotetaan kävelyä, pyöräilyä ja joukkoliikennettä, joille luodaan sujuvat, turvalliset ja houkuttelevat yhteydet. Joukkoliikennepysäkit ovat helposti saavutettavissa, ja pysäköinti ratkaistaan pääosin rakenteellisesti joustavin ja vähäpäästöistä liikkumista tukevin ratkaisuin.

Kestävyydessä painotetaan vähähiilisyyttä, energiatehokkuutta, kiertotaloutta, laadukasta hulevesien hallintaa ja luonnon monimuotoisuuden turvaamista. Neulalahden tilaa ei saa heikentää, ja pilaantuneet maat sekä ilmanlaatu ja melu huomioidaan.

Teknisissä ratkaisuissa varaudutaan vesihuollon ja energiainfran tarpeisiin, korkeisiin rakennuksiin sekä sprinkleröintiin. Savilahti-ohje (liite 3) ohjaa alueen toteutusta kokonaisuutena ja mahdollistaa innovatiiviset, älykkäät ja resurssiviisaat ratkaisut.

4.2 Rakentamistapaohje

Vanhan varikon alueelle on laadittu sitova rakentamistapaohje (liite 2), jota on noudatettava. Rakentamistapaohjeen periaatteiden kuvaamista varten on laadittu erillinen kaavan havainneaineisto (asemakaavan liite 15).

Varikon alueesta pyritään luomaan tiivis, kaupunkimainen ja viihtyisä asumispainotteinen alue. Alueelle muodostuu omaleimainen identiteetti, jonka kulmakivinä ovat jylhät maastonmuodot, omaleimainen lohkaremainen rinne sekä urbaani laaksoalue. Varikon eri alueille muodostuu kullekin omaleimainen ympäristönsä. Tiivistä kaupunkirakennetta jaksottavat laajat ja vehreät viheralueet.

Alueen rakennusten tulee olla julkisivuiltaan pääosin yksiaineisia. Rakennuksissa tulee lähtökohtaisesti käyttää aitoja materiaaleja eli rakennusosien on oltava sellaisia kuin miltä ne näyttävät (esim. puukuvioituja rakennuslevyjä ei sallita). Näkyvien betonielementtisaumojen käyttöä tulee välttää. Julkisivujen mahdolliset näkyvissä olevat elementti/ liikuntasaumat tulee sovittaa rakennuksen julkisivuun arkkitehtuurin keinoin. Monotonisia betonielementtijulkisivuja ei sallita.

4.3 Savilahti-ohje

Savilahti-ohje (liite 3) ja sitä täydentävä liite (vuokrasopimuksen liite 2) on Kuopion kaupungin laatima alueellinen ohjausasiakirja, joka antaa konkreettiset suositukset ja periaatteet Savilahden alueen rakentamiseen, suunnitteluun ja toteutukseen. Ohje kokoaa yhteen ne keinot, joilla Savilahden visiota – urbaania, kestävää, älykästä ja yhteisöllistä kaupunginosaa – viedään käytäntöön.

Savilahti-ohje ohjaa Savilahden alueen rakentamista kokonaisuutena ja määrittelee periaatteet, joita sovelletaan asemakaavoituksessa, rakentamisessa, pysäköinnissä, liikennejärjestelyissä ja muissa teknisissä ratkaisuissa. Ohjeen tavoitteena on varmistaa, että Savilahteen rakentuu laadukas ja yhtenäinen kaupunkikuva, jossa arkkitehtuuri, viheralueet, valaistus ja ympäristön laatu suunnitellaan yhteisten linjausten mukaisesti.

Savilahden kehittämistä ohjaa myös tavoite luoda älykäs ja kestävä kaupunginosa, minkä vuoksi ohje sisältää linjaukset energiatehokkuudesta, hulevesien hallinnasta, jätehuollosta, vähähiilisyydestä ja smart city -ratkaisuista.

Alueen liikkumista ja pysäköintiä koskevat määräykset tähtäävät erityisesti viisaiden liikkumismuotojen edistämiseen sekä rakenteellisiin, keskitettyihin pysäköintiratkaisuihin.

Lisäksi Savilahti-ohje ohjaa väestönsuojelun järjestämistä ja rakentamisen aikaisen logistiikan hallintaa, jotta alueen toteutus olisi turvallista, sujuvaa ja tehokasta.

4.3.1 Väestönsuoja

Varikon alueelle on rakentunut yhteiskäyttöinen n. 7 000 henkilön väestönsuoja, joka toimii rauhan aikana Savilahden liikunta ja tapahtumakeskuksena (LUOLA). Myös kortteleiden 35 ja 37 suojapaikat sijoittuvat yhteiskäyttöiseen väestösuojaan. Kertakorvaus väestösuojanpaikkamaksusta on 1 399 €/kpl (alv 0 %) sisältäen investointi, yllä- ja kunnossapidon sekä peruskorjaukset. Hinta on sidottu elinkustannusindeksin pistelukuun 2401 (syyskuu 2026).

Yhteisväestönsuojaan sijoitettavista väestönsuojapaikoista sovitaan tarkemmin väestönsuojapaikkasopimuksessa. Tarkemmat ehdot ilmenevät liitteenä olevasta sopimusmallista (liite 8). Kaupunki pidättää oikeuden muuttaa ehtoja tarvittaessa.

4.3.2 Pysäköintijärjestelyt

Savilahden alueen asemakaavoissa pysäköintiä ohjaa joustava pysäköintinormi. Kaavan mukaisesti pysäköintinormista saa huojennusta, mikäli tontilla toteutetaan pyöräpysäköintiä edistäviä toimenpiteitä (maksimi vähennys 11 %). Asemakaavan mukaisesti osa autopaikoista tulee sijoittaa Sarastuskaaren pysäköintilaitokseen.

Pysäköintitalokseen sijoitettavasta autopaikkamäärästä saa vastaavasti 22 % huojennuksen.

Rakennusluvan edellyttämän velvoite pysäköinti paikan hinta laitoksessa on 24 339 euroa / autopaikka sidottuna elinkustannusindeksin pistelukuun 2401 (syyskuu 2026). Tämä velvoitepaikkamaksu ei oikeuta pysäköintiin, vaan kiinteistön/pysäköijän tulee tehdä oma sopimus pysäköinnistä Kuopion Pysäköinti Oy:n kanssa.

Pysäköintilaitokseen sijoitettavista velvoiteautopaikoista sovitaan tarkemmin autopaikkasopimuksessa. Tarkemmat ehdot ilmenevät liitteenä olevasta autopaikkasopimusmallista (liite 7). Kaupunki pidättää oikeuden muuttaa ehtoja tarvittaessa.

Korttelin sisäinen pysäköinti

Kortteleiden sisäisestä pysäköintijärjestelystä on sovittu sitovasti tontinhaltijoiden kesken yhteisjärjestelysopimuksessa (liitteet 4 ja 5).

4.3.3 Valon kaava

Savilahdessa on toteutettu Savilahden Valon kaavan Valaistus-, muotoilu-, kulttuuri- ja taideohjelmaa jo laajasti. Varikonalueella kohteita ovat mm. Sarastuskaaren alikulkujen valaistuskohteet, Luolan edustan kalliopinnan valaistus interaktiivisella ohjauksella ja Sarastuskaaren pysäköintilaitoksen seinärelieffi.

Tarkoituksena on, että rakennuttajat huomioivat yleisesti ohjelmaan kirjatut ohjeet (asemakaavan liite 10 ja 14) kiinteistöjä rakentaessa. Ohjeet vaikuttavat esimerkiksi yleisvalaistuksessa käytettyyn valon sävyyn, kohteiden korostamiseen valolla ja muotopiirteisiin. Tämän lisäksi kiinteistöiltä kerätään erillistä Valon kaava -maksua, jolla rahoitetaan alueelle tulevat taide- ja erityisvalaistuskohteet sekä Valon kaavan toteutuksen koordinointi sekä kuratointi. Valonkaavan maksu on 0,5 % arvonlisäverottomista investointikuluista.

Valon kaava -maksusta tehdään erillinen sopimus liitteenä olevan mallin (liite 9) mukaisesti. Kaupunki pidättää oikeuden muuttaa ehtoja tarvittaessa.

4.3.4 Jätehuolto

Savilahdessa toteutetaan korttelikeräysjärjestelmä. Korttelin 37 jätehuolto toteutetaan tontin 10 alueella ja korttelin 35 jätehuolto tontin 2 alueella yhteisjärjestelysopimuksen mukaisella tavalla. Jätehuoltopisteen toteuttajana ja hallinnoijana toimii alueellinen jätehuoltoyhtiö Jätekukko Oy.

4.3.5 Savilahden alueen ICT-infrastruktuuri

Savilahden alueelle on toteutettu ICT-infran mikroputkiverkosto. Tontinsaaja sitoutuu tontinvuokrasopimuksen liitteen nro 3 mukaisesti mahdollistamaan rakennuksen liittämisen em. mikroputkiverkostoon. Tämä edellyttää mm. teknisen tilan toteuttamisen rakennukseen ns. talojakamoksi (minimivaatimus 11,5m^2) sekä lisäksi mahdollisia suoja- ja/tai mikroputkiasennuksia. Rakennettavaan rakennukseen tulee varata tietoliikennekaapeleille kaapelireitti talojakamosta katolle sekä varautua tukiasemien sijoittamiseen katolle.

Maanvuokrasopimusmallin liitteessä 3 on kuvattu tarkemmin ICT-infran toteuttamisen ehdot.

4.4 Asuntotuotannon tavoitteet

Alueelle edellytetään monipuolista asuntojakaumaa sekä monimuotoisia ja muuntojoustavia asuntoja. Kolmioita ja isompia asuntoja tulee toteuttaa vähintään kolmasosa (1/3) ja yksiöitä enintään kolmasosa (1/3) asunnoista. Yksiöiden minimikoko on vähintään kolmekymmentä neliömetriä (30 m^2), poikkeuksena opiskelijakohteet (ja muut erityisryhmien kohteet), joissa sallitaan pienempi yksiökoko. Valtion tuella rakennettaviin kohteisiin edellytetään yksiöiden rakentamista.

Asemakaavan mukaan asuntojen keskipinta-alan tulee olla vähintään 48 htm² tonteittain tarkasteltuna (poikkeuksena opiskelija- ja erityisasumisen kohteet, jotka kaupunki hyväksyy erilliseen tarkasteluun perustuen). Korttelit tulee suunnitella kokonaisuutena ja yhteiskäyttöisyys huomioiden. Kortteleissa tulee toteuttaa yhteisöllisiä yhteistiloja vähintään 1 % kerrosalasta (esim. kerhohuone, harrastetila, juhlatila, yhteisolohuone, viherhuone, pelihuone jne.). Tilat saa sijoittaa korttelikohtaisesti keskitettyinä. Yhteisöllisiä yhteistiloja saa rakentaa kerrosalan lisäksi, jolloin niitä ei lasketa rakennusoikeutta kuluttavaan kerrosalaan.

4.5 Toteutettavien rakennusten ilmastotavoitteet

Kuopion kaupunki on sitoutunut hiilineutraaliustavoitteeseen vuoteen 2035 mennessä sekä ilmastokestävyyteen ja luontopositiivisuuteen. Kaupungin ilmasto-ohjelman, Viksu Kuopio -ohjelman, tavoitteena on mm. vähähiilisten rakentamisen ratkaisujen edistäminen. Rakentamislaissa (751/2023) ja sitä täydentävässä Valtioneuvoston asetuksessa (YM/2025/83) on asetettu määräykset rakennusten ilmastoselvitykselle ja rakennusten hiilijalanjäljen raja-arvoille. Kuopion kaupunki ei ole vielä asettanut lainsäädäntöä tiukempia hiilijalanjäljen raja-arvoa, mutta ilmasto-ohjelman mukaisesti Kuopion kaupunki ohjaa rakentamista kohti hiilinegatiivisuutta ja kiertotaloutta.

Rakentaminen tulee toteuttaa vähähiilisesti rakentamislain ja sitä täydentävän asetuksen raja-arvot alittavana. Asemakaavassa määrätään mm. puun käyttämisestä rakentamisessa, mutta vähähiilisyyttä voidaan edistää myös muilla tavoin rakennushankkeen eri elinkaarivaiheissa.

Rakennuksen suunnittelussa voidaan huomioida esimerkiksi energia- ja materiaalitehokkuutta, käyttöikää ja rakennuksen muuntojoustavuutta. Rakennuspaikalla voidaan huomioida esimerkiksi logistiikkaa, maamassojen käsittelyä ja työmaatoimintojen järjestämistä. Rakennusmateriaaleissa voidaan suosia vähähiilisiä materiaaleja ja kiertotalousratkaisuja. Rakennuksen käytönaikaista hiilijalanjälkeä voidaan pienentää taloautomaatiolla, vesi- ja energiatehokkuudella sekä uusiutuvan energian ratkaisuilla. Rakennuksen loppukäytön osalta voidaan huomioida rakennusosien ja materiaalien uudelleenkäytön ja kierrätyksen näkökulmia.

Lisäksi rakennushankkeen suunnittelussa tulisi huomioida ilmastonmuutoksen lisääntyvä vaikutus rakennuksen elinkaaren aikana. Esimerkiksi kesäisin lisääntyvät helteet lisäävät jäähdytystarvetta ja voimistuvat viistosateet julkisivujen kulumista. Myös luonnon monimuotoisuuden edistäminen tulisi ottaa huomioon rakennuksen suunnittelussa. Lisää vähähiilisyyteen ja ilmastokestävyyteen liittyviä vaatimuksia ja suosituksia on esitetty maanvuokrasopimuksen liitteessä 2.

Tontinsaajien valinnassa etusijalla ovat hankkeet, jotka toteutetaan mahdollisimman vähähiilisin ja ilmastokestävin ratkaisuin. Tontinhakijan tulee esittää, kuinka rakennushankkeessa huomioidaan edellä mainitut näkökulmat ja kaupungin ilmastotavoitteet eri elinkaarivaiheissa.

5 Yhteyshenkilöt

Lisätietoja hakuprosessista antaa projekti-insinööri Katja Hartikainen (p. 044 718 5537) ja tonttipäällikkö Jarkko Meriläinen (p. 044 718 5531), etunimi.sukunimi@kuopio.fi.

6 Hakuohjeen liiteaineisto

Hakuohjetta täydentävät liitemateriaalit:

Liite 1 – Asemakaavakartta, asemakaavamerkinnät ja -määräykset(pdf) (dwg-muodossa pyydettäessä)

Liite 2 – Rakentamistapaohje (rto-2)

Liite 3 – Savilahti-ohje, versio 2.0

Liite 4 – Korttelin 35 yhteisjärjestelysopimus liitteineen

Liite 5 – Korttelin 37 yhteisjärjestelysopimus liitteineen

Liite 6 – Maanvuokrasopimusmalli liitteineen

- Vuokrasopimuksen liite 1: Toimintamallit ja suoritusvastuut Savilahden alueen tonttien luovutuksessa
- Vuokrasopimuksen liite 2: Savilahti-ohjetta täydentävä ja kokoava liite
- Vuokrasopimuksen liite 3: Savilahti-tavoitteiden toteutumislomake

Liite 7 – Autopaikkasopimus (malli)

Liite 8 – Väestösuojapaikkasopimus (malli)

Liite 9 – Sopimus Savilahden Valon kaava -maksusta (malli)

Asemakaavan keskeisimmät liitemateriaalit. Muut asemakaavan liitemateriaalit ovat saatavissa Kuopion karttapalvelusta

Asemakaavan liite nro 10 – Savilahden Valon kaava – alueen luova yhtälö - ohje

Asemakaavan liite nro 14 – Vanhan Varikon Pohjoisosan ulkovalaistusohje

Asemakaavan liite nro 15 – Havainneaineisto

Asemakaavan liite nro 16 – Joustavan pysäköintinormin rakennuslupavaiheen soveltamisohje

Asemakaavan liite nro 17 – Kaavio velvoiteautopaikkojen sijoittumisesta alueella

Asemakaavan liite nro 18 – Maaperäkartta

Asemakaavan liite nro 19 – 2. vaiheen kilpailutyö: Lohkare