

ITÄ-SUOMEN HALLINTO-OIKEUDELLE

Valitus asemakaavamuutoksesta

Valittajat (myöhemmin valittaja):

Asunto Oy Kallaveden Helmi

Haapaniementie 8

70100 KUOPIO

[REDACTED]

sekä

Asunto-osakeyhtiö Lehtoniemenkatu 8

Lehtoniemenkatu 8 (taloyhtiön toinen sisäänkäynti Haapaniementie 9)

70100 Kuopio

[REDACTED]

sekä

Asunto Oy Kuopion Lehtoterassi

Lehtoniemenkatu 6

70100 KUOPIO

[REDACTED]

Vastaanottaja:

Itä-Suomen Hallinto-Oikeus

Minna Canthin katu 64

70101 Kuopio

Päiväys: 21.3.2025

Asia: Valitus koskien Kuopion Kaupunginvaltuuston päätöstä Pöytäkirja 24.02.2025/Pykälä 3 koskien Asemakaavan muutosehdotus / Haapaniemi 297-8-73-6 ja 297-8-73-3 (Haapaniementie 10 ja 16)

VAATIMUS JA PERUSTELUT TIIVISTETYSTI

VAATIMUS

Valittaja vaatii, että Itä-Suomen hallinto-oikeus ottaa huomioon yhtiöidemme näkökannan, ja että Kuopion kaupunginvaltuuston 24.02.2025 tekemä päätös asemakaavan muutoksesta kumotaan ja velvoittaa Kuopion kaupungin kaupunkirakennelautakunnan palauttamaan kaavan uudelleen valmisteluun siten, että rakennusten korkeudet huomioivat ympäröivien rakennusten edut.

Valittaja vaatii myös hallinto-oikeutta arvioimaan Kuopion kaupunkirakennelautakuntien motivaatiota, esteellisyyttä sekä puolueettomuutta Haapaniementie 10 ja 16 kaavamuutoshankkeiden koko vireilläoloajalta. Huomioiden samalla alueella aikaisemmin läpiviedyt rakennushankkeet.

PERUSTELUT

1. **Osallisten oikeuksien loukkaaminen** Asemakaavamuutos on valmisteltu noudattamatta maankäyttö- ja rakennuslain mukaisia menettelyjä. Osallisten mielipiteitä ei ole huomioitu riittävästi, eikä heidän vaikutusmahdollisuuksiaan ole turvattu lain edellyttämällä tavalla. Kaavoitusprosessin puutteellisuus on loukannut osallisten oikeuksia.
2. **Ympäristövaikutukset** Asemakaavamuutos aiheuttaa merkittävää haittaa alueen luonnolle. Haapaniementie 10 tontin läheisyyden puusto toimii lintujen lepopuina, joiden ekologinen arvo on huomattava. Rakentaminen vaarantaa Kuopionlahden lintukannan, mukaan lukien alueella yleisesti esiintyvien pääskyjen pesimismahdollisuudet sekä haittaa huomattavasti niiden lentoreittiä lahden ympäristössä. Lisäksi alueelle suunniteltu korkea betonirakennus on ristiriidassa Kuopion kaupungin kestävä kehityksen – sekä ilmastotavoitteiden kanssa.
3. **Liikennejärjestelyt** Asemakaavamuutoksen mukainen rakentaminen heikentää alueen pysäköintimahdollisuuksia ja lisää liikennekuormitusta, minkä seurauksena liikenneturvallisuus heikkenee.
4. **Kiinteistön arvon ja viihtyvyyden muutos** Kaavamuutoksen myötä alueen asuinrakentaminen tiivistyy, mikä vaikuttaa negatiivisesti viereisten kiinteistöjen arvoon ja asukkaiden yksityisyyteen sekä viihtyvyyteen. Haapaniementie 10 ja 16 kaavoitus poikkeaa aiemmista rakentamismääräyksistä, joissa esimerkiksi Haapaniementie 4:n matalan osan rakennuskorkeus on rajoitettu kahteen kerrokseen.
5. **Naapurisopu** Kaavamuutoksen seurauksena Haapaniementie 10 ja 16 tonttien rakennusoikeuden laajentaminen aiheuttaisi merkittävää vastustusta alueen asukkaiden keskuudessa ja asettaa asukkaat eriarvoiseen asemaan.
6. **Alueen rakentamisen tarve** Haapaniemen alueella on jo nyt varsin monipuolisesti ja riittävästi asuinrakennuksia. Suunniteltu asemakaavamuutosehdotus ei tue Kuopion kaupungin asettamia tavoitteita viihtyisän kaupunkirakenteen säilyttämiseksi. Valittajan mukaan Haapaniementie 10 tontille voisi rakentaa maksimissaan 2-3 kerroksisen rakennuksen. Haapaniementie 16 osalta rakennus voisi olla sopusoinnussa viereisten rakennusten kanssa.

ASIAN LAAJEMPI PERUSTELU

Kuopion kaupunki mainostaa sivuillaan kaavoitustaan seuraavasti.

”Viisaalla kaavasuunnittelulla luodaan hyvää asuinympäristöä, turvataan tärkeitä rakennetun ympäristön ja luonnon arvoja sekä edistetään elinvoimaa.”

Asia on ollut vireillä pitkään, ja vuonna 2022 valmistelu käynnistettiin uudelleen, koska vuonna 2020 lautakunta palautti kaavan käsittelyn liian korkeiden (8 kerroksisten) talojen vuoksi. Alue on pääosin rakennettu 1990-luvun alussa, ja aikaisemmin alueelle oli tehty kaavoitus sopimus, jonka mukaan Haapaniementien alkuosa rakennettaisiin matalaksi, korkeintaan kaksikerroksiseksi, ja se nousisi kohti Hermanninaukiota noin kuusikerroksisiksi taloiksi. Kaupunkikuvallisesti tämä malli on ollut alueellisesti selkeä sekä ilmava ja ottanut huomioon myös Lehtoniemenkadun terrassitaloista avautuvat näkymät, jollaisiksi ne on aikanaan tarkoitettu. Vaikka kyseistä kaavoitus sopimusta ei ole löytynyt liitteeksi, asukkaiden muistissa sopimus on kuitenkin säilynyt, sillä asuntoja on myyty ja ostettu tuohon sopimukseen luottaen.

Näissä Haapaniementie 10 ja 16 tapauksissa kaavoituksen ylevät tavoitteet eivät ole yhdeltäkään kohdin toteutuneet. Tungetaan ylisuuri rakennus pienelle tontille, alennetaan olemassa olevien rakennusten asuntojen arvoa pilaamalla Lehtoniemenkatu 6 ja 8 päänäköymän ja varjostamalla Haapaniementie 8:n piha-alueen sekä varsinkin rannan puoleiset rakennukset, ei huomioida luontoa ollenkaan viittaamalla kintaalla Kuopionlahden luontoarvoille sekä saadaan aikaan alueella eriarvoisuutta. Aikaisemmin ko. tonteilla on ollut vireää sekä yhteiskunnallisesti merkittävää toimintaa, jotka esim. Haapaniementie 10 tontin uusi omistaja on ymmärtääksemme ajanut toiminnallaan alas ja Haapaniementie 16 toiminta on siirretty toisaalle.

Kuopion visiona on olla hyvän elämän pääkaupunki. Kuopion Kaupunginrakennelautakunnan päätökset tämän asemakaavamuutoksen myötä osoittaa tuon vision vääräksi ja osoittaa polarisoitunutta sekä erheellisesti motivoitunutta tapaa käsitellä sekä jatkojalostaa rakentamishankkeita.

Ihmettelemme Kuopiossa rakentamiseen liittyvien asioiden etenemistä. Miten ihmeellisesti asioita viedään eteenpäin huomioimatta asianosallisten huomioita, mielipiteitä sekä vaatimuksia. Vaikuttaa, että Kuopiossa vallitsee rakennusliikkeiden sanelumenettely tai keskinäisiin suhteiden perusteella motivoitunut toiminta.

Perustelut vaatimukselle.

1. Osallisten oikeuksien loukkaaminen:

Valituksen kohteena oleva asemakaavamuutos on valmisteltu noudattamatta täysin asianmukaisesti maankäyttö- ja rakennuslain mukaisia menettelyjä tai sen henkeä. Lain edellyttämät kuulemiset ja selvitykset on tehty, mutta niissä ei ole huomioitu kaikkia osallisryhmiä kattavasti. Alueen asukkaita ei ole kuultu ja kuunneltu, eikä myöskään ole otettu huomioon kaavan valmistelua varten toimitetuissa mielipiteissä ja muistutuksissa mainittuja, jo alueella asuvien asukkaiden ja osakkaiden näkemyksiä, mielipiteitä ja tahtotilaa. Näin ollen kaavoitusprosessi on ollut puutteellinen, eikä se ole turvannut osallisten oikeutta vaikuttaa suunnitelman lopputulokseen vaan on räikeästi loukannut asemakaavamuutoksen osallisen oikeuksia. Lisäksi kaupungin virkamieskoneiston vastine on perustunut vanhan kertaamiseen sekä

ontuviin perusteluihin tiivistysrakentamisen hyödyistä. Lisäksi vastineissa on vähätelty aiheutuvaa haittaa sekä virheellisesti viitattu, että Haapaniemen alueella on jo muutenkin korkeaa rakentamista. Taloyhtiödemme aikaisemmissa huomautuksissa sekä mielipiteissä on viitattu juuri Lehtoniementie 8, 6 ja 4 sekä Haapaniementie 3 sekä Kuopionlahden välissä olevaa ”matalan rakentamisen aluetta”, jossa ei ole korkeita rakennuksia aiemmin mainittujen rakennusten päänäköalueella. Tulkitsemme, että kaavoituksen tärkeimpinä tekijöinä ovat olleet rakennusliikkeen ja kaupungin taloudelliset edut.

2. Ympäristövaikutukset:

Asemakaavamuutos merkitsee merkittävää haittaa alueen luonnon monimuotoisuudelle, sillä suunnitellut rakennustoimenpiteet uhkaavat alueen eliölajeja ja niiden elinympäristöjä. Haapaniementie 10 tontin läheisyyden puusto on erittäin tärkeä lintujen lepopuina, jotka väistämättä tulisivat kärsimään mahdollisesta ranta-alueen ylisuuresta lisärakentamisesta. Kuopionlahden lintukanta (alueella laajahko pääskykanta) tulisi kärsimään ylikorkean rakennuksen vaikutuksesta ranta-alueella. Toisin kuin päätöksen perustelussa tiivistyvistä kaupunkirakentamisen hyödyistä, asemakaava muutos vaarantaa alueen ekologisen kestävyyden. Esitetty korkea betonirakentaminen on myös ristiriidassa Kuopion kaupungin ympäristötavoitteiden kanssa. Kaupungin virkamiehen selvityksessä [1144/2022 Vaikutusten ennakkoarviointilomake](#) on aika kevyesti sivuutettu 1988 rakennetun rakennuksen purkamisen ympäristövaikutusten kompensointi tiivistysrakentamisella. Tuon asiakirjan väitteet ovat päätöksentekijöiden harhaanjohtamista. Lisäksi alueen taloudellisuus on ylitetty jatkuvien jätevesien käsittelystä aiheutuvien hajuhaittojen takia. Tämä vieläkin, vaikka ymmärtääksemme alueella on tehty parannuksia.

3. Liikennejärjestelyt:

Asemakaavamuutoksen mukainen rakentaminen heikentää alueen pysäköintimahdollisuuksia ja lisää liikennekuormitusta, minkä seurauksena liikenneturvallisuus heikkenee. Toisin kuin asiakirjassa [1144/2022 Vaikutusten ennakkoarviointilomake](#) väitetään, alueelta pääasiallinen liikennöinti tapahtuu yksityisautoilulla ja alueen julkinen liikenne on varsin rajoitettua.

4. Kiinteistön arvon sekä viihtyvyyden muutos:

Muutos heikentää merkittävästi Haapaniementie 8:n sekä Lehtoniementie 6:n ja 8:n sekä muiden viereisten taloyhtiöiden asuntojen arvoa, eikä tästä syystä ole hyväksyttävää. Kaavamuutoksen myötä alueen asuinrakentaminen tiivistyy, mikä vaikuttaa suoraan kiinteistön asuntojen yksityisyyteen ja viihtyvyyteen. Lisäksi asemakaavamuutos asettaa alueen asukkaat eriarvoiseen asemaan (kuva1). Vrt. Haapaniementie 4 tontin rakentaminen on rajoitettu, niin ettei Haapaniementie 3 päänäkömän eteen saanut rakentaa korkeampaa rakentamista kuin 2-kerroksinen rakennus. Lisäksi Kuopion kaupungin kaavoitusjohtaja on aikoinaan maininnut, että Haapaniementie 4 rakentaminen on Haapaniemen alueen viimeinen korkea rakentaminen. Eräs taloyhtiön osakas keskusteli ennen asunnon hankkimista kuopiolaisen pitkänlinjan rakennuttajan kanssa mahdollisesti alueen korkeasta lisärakentamisesta. Vastaus oli, ettei kaupungissa aikaisemminkaan ole saanut rakentaa päänäkömän eteen häiritsevästi.

Hyväksytty kaavamuutos mahdollistaa Haapaniementie 10 ja 16:n tonteille kuusikerroksisten talojen rakentamisen, mikä haittaa Lehtoniemenkadun terassitalojen järvi- ja luontonäkymiä sekä vaikuttaa asumisviihtyvyyteen ja asuntojen arvoon. Korkeat talot tulevat varjostamaan Haapaniemenkatu 10 ja 16 viereisten matalien ja maastonmuodoltaan matalammalla sijaitsevien talojen päivänvalonäkymiä. Pienen tontin vuoksi uudet rakennukset sijoittuvat niin lähelle jo olevia, että yksityisyyden rauha heikentyy. Liiketiloina aiemmin toimineilla tonteilla ei ole ollut omaa kulkuyhteyttä järven rantaan. Uusien asukkaiden läpikulku tonttien läpi rantaan lisää rauhattomuutta ja vaikuttaa pihojen asumisviihtyvyyteen ja asuntojen arvoon. Nämä haitat koskettavat ainakin kuuden taloyhtiön asukkaita, eli arviolta 200-300 asukasta.

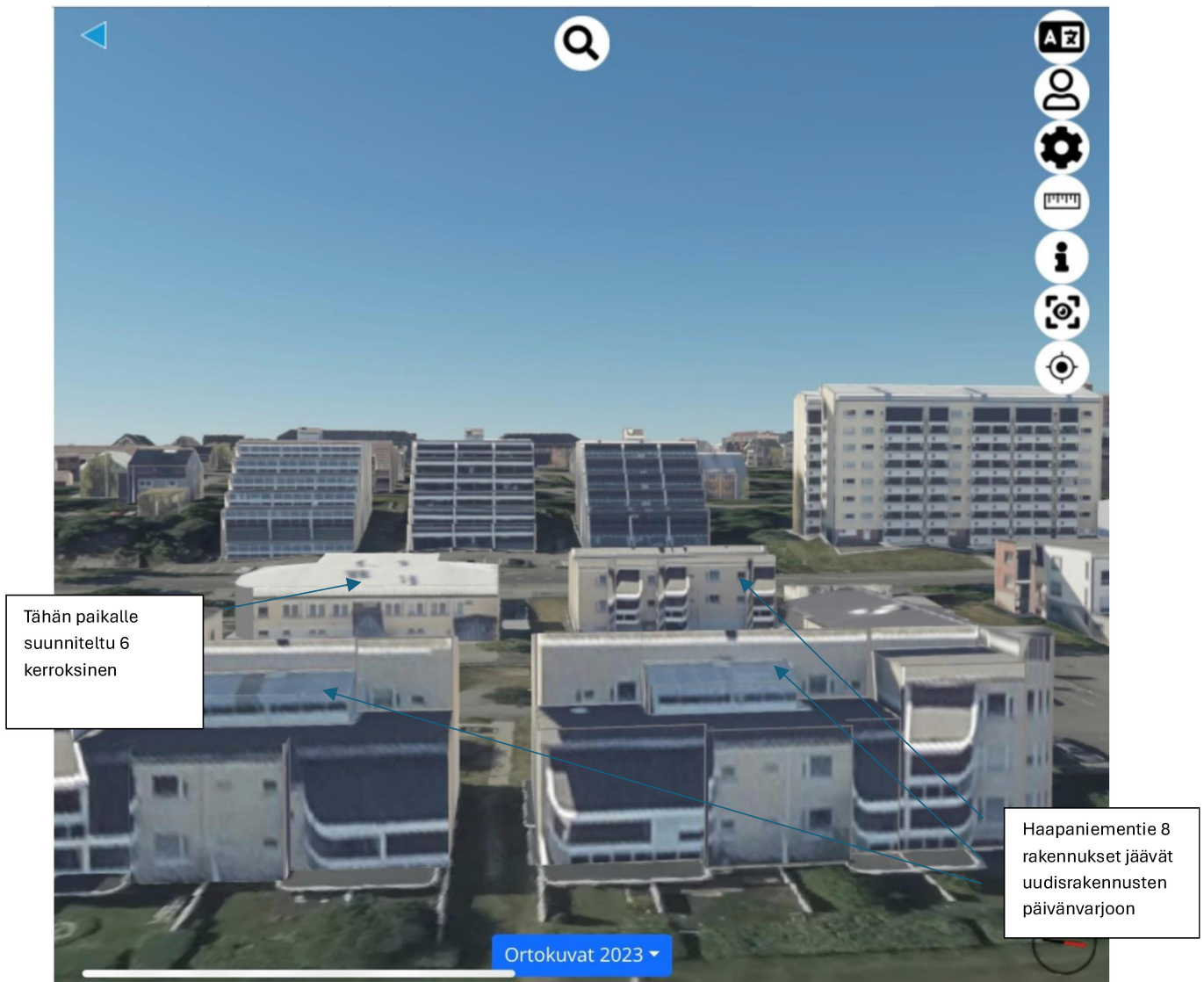
Kuva 1 Haapaniemen matalan rakentamisen alue kokonaiskuva. (Kuopion karttapalvelu)



Rakennusten sijoitus Haapaniementie 3 ja sen päänäkymän eteen rakennetut matalat rakennukset.



Lehtoniemenkatu 6 ja 8 sekä Haapaniementie 8 ja niiden eteen suunniteltu lisärakentaminen.



Haapaniemi on viihtyisä asuinalue, jossa tässä kohti niemeä on avaraa, aivan kuten se on aikoinaan suunniteltu. Sitä arvoa ei tule rikkoa. Jos halutaan ahtaa tontit täyteen, niin tehdään se aivan ydinkeskustassa tai Mölymäessä, kuten nyt on tehty.

Kaupunkilaisella tulee olla mahdollisuus luottaa kaupungin virkamiesten lausuntoihin, eikä olla erinäisistä syistä mahdollisesti motivoituneiden virkamiesten tai luottamustehtävissä toimivien riepoteltavissa.

5. Naapurisopu:

Kaavamuutoksen suunnitellut toimenpiteet ovat herättäneet merkittävää vastustusta alueen asukkaiden keskuudessa, ja ne rikkovat aiemmin vallinnutta naapurisopua. Ehdotukset suosivat Haapaniementie 10 ja 16 tontteja olemassa olevien kiinteistöjen kustannuksella, mikä on aiheuttanut alueella suunnatonta mielipahaa sekä asettanut alueen nykyiset asukkaat

eriarvoiseen asemaan. Mahdollinen korkea lisärakentaminen aiheuttaisi kohtuutonta haittaa valitusta tekevien asunto-osakeyhtiön asukkaille.

6. Alueen rakentamisen tarve

Haapaniemen alueelle on olemassa riittävästi asuntoja kaupungin arvojen mukaiseen hyvään ja viihtyisään asumiseen. Alue on käytetty tehokkaasti, mutta viisaasti mahdollistaen korkeammat rakennuksen niemen päässä, sekä luoden selkeästi matalamman, avaramman alueen. Tiivistysrakentamisella on etunsa ja tonteille olisi mahdollista rakentaa Haapaniementie 6-8 rakennuskantaa myötäilevä rakennus eli 2-3 kerrosta. Tällöin kiinteistölle saataisiin mahdutettua kuitenkin asuntoja – järkevässä määrin. Kerroskorkeuden lisäksi huomioitava mahdollinen tekninen tila rakennuksen katolla. Kuopion keskustan alueella on aika mittavasti asuntoja tarjolla, kuten alla olevassa kuvassa on nähtävissä. Se on tilanne 20.3.2025 Oikotie sivustolla myynnissä olevien asuntojen määrästä. Lisäksi on huomioitava myös kaupungin muut rakennushankkeet, joissa on huomattavasti suurempi määrä asuntoja suunnitella, jopa vielä keskeisemmille tonteille. Näistä syistä johtuen Haapaniemen kyseisille tonteille ei ole perusteltua rakentaa esitettyjä ylisuuria rakennuksia sekä pilata alueen henki ja tarkoitus.

17.34 to 20.3. asunnot.oikotie.fi Kirjautu

[Palaa hakutuloksiin](#) [Kaikki hakuehdot](#) Tallenna vahdiksi

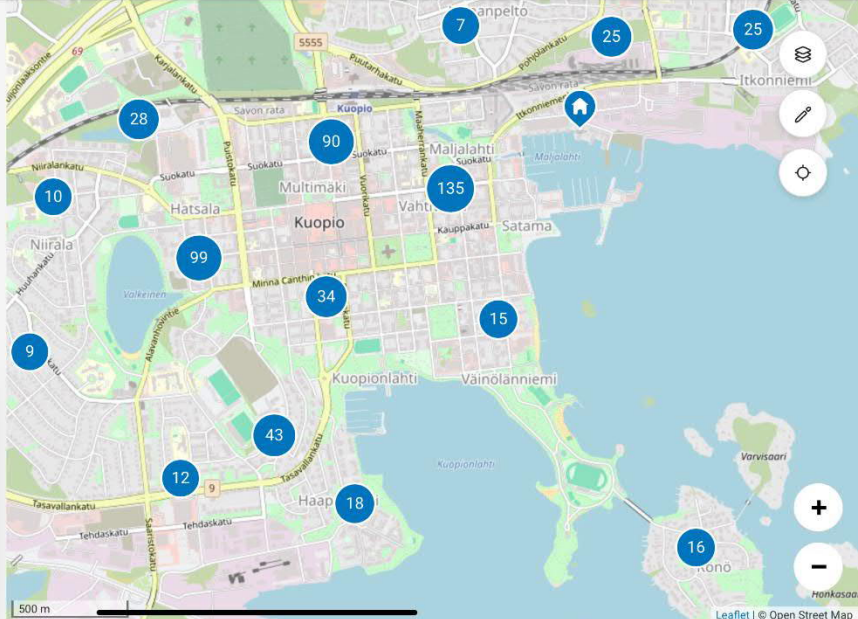
Uusin ilmoitus ensin



Koljonvirrankatu 16 B, Itkonniemi, Kuopio
Kerrostalo, 1949 • 3h+k
116 000 € 72,5 m²



Puijonkatu 37, Maljalahti, Kuopio
Kerrostalo, 1959 • 1h
85 000 € 24 m²



7. Alueen elinvoimaisuus

Ennen Haapaniementie 10 uutta omistajaa kiinteistössä oli toimijoita vuokralla sekä alakeran lämmin autotalli tarjosi suojaa esim. taksiautoilijoille. Vaikuttaa siltä, että toiminta ajettiin omistajan toimesta alas vaikuttaen negatiivisesti kiinteistön käytön monimuotoisuuteen sekä aiheuttaen kiinteistön vajaakäytön. Alue on riittävän elinvoimainen ja vireä ilman korkeaa rakentamista.

Kunnioittavasti,

Asunto Oy Kallaveden Helmen hallitus

Asunto-osakeyhtiö Lehtoniemenkatu 8 hallitus

Asunto Oy Kuopion Lehtoterassin hallitus

Liitteet

11442022 Vaikutusten ennakkoarviointilomake

11442022 Kaavaselostus

11442022 Kaavakarttaehdotus

11442022 Asemakaavan muutoksen seurantalomake, liite 1

11442022 Ote ajantasa-asemakaavasta ja poistettava asemakaava, liite 2

11442022 Kaavan havainneaineistot, Haapaniementie 10 ja Haapaniementie 16, liite 3

11442022 Luonnosvaiheen havainneaineistot, Haapaniementie 10 ja Haapaniementie 16, liite 4

11442022 Rakennusinventointikortit, liite 5

11442022 Haapaniementie 10 ja 16, liikennemeluserveys, liite 6

11442022 Vireilletulovaiheessa saadut mielipiteet ja asemakaavoituksen vastine, liite 7

11442022 Luonnosvaiheessa saadut mielipiteet, lausunnot ja vastineet, liite 8

11442022 Ehdotusvaiheessa saadut muistutukset ja vastineet, liite 9

Kaupunginhallitus Pöytäkirja 20012025 klo 1403 - 1650 Tarkastettu

Kaupunginvaltuusto Pöytäkirja 24022025 klo 1800 - 2216 Tarkastettu

Kaupunkirakennelautakunta Pöytäkirja 23102024 klo 1500 - 1742 Tarkastettu

Kaupunkirakennelautakunta Pöytäkirja 26062024 klo 1500 - 1700 Tarkastettu