

06. 05. 2025

SAAPUNUT

Itä-Suomen hallinto-oikeus

4.5.2025

PL 1744

70101 KUOPIO

Minna Canthin katu 64

70100 KUOPIO

ita-suomi.hao@oikeus.fi

Asia: Valitus Kuopion kaupunginvaltuuston hyväksymispäätöstä koskevassa asiassa.

Muutoksenhakija:

As Oy Kuopion Helmimaria, hpj

Käsityökatu 34, 70100 Kuopio

Muut valituksen allekirjoittaneet

Valituksen kohteena oleva päätös:

Kuopion kaupunginvaltuusto 24.03.2025 §18, asianumero 672/10.02.03/2022, myönteinen päätös koskien asiaotsikointia "Asemakaavan muutosehdotus / Kuopion keskusseudakuntatalo, Multimäki.

Valituksen kohteena olevan päätöksen tiedoksisaanti:

Tiedoksisaanti on tullut kaupungilta erikseen pyydettyä sähköpostitse 9.4.2025. Valistusaika on alkanut 2.4. (päivä, jolloin pöytäkirja on julkaistu) ja sen pituus on 30 +7 (tiedoksisaanti) vrk. Viimeinen valituspäivä on 10.5.

Vaatus: Kaupunginvaltuuston päätös on kumottava ja palautettava uudelleen valmisteluun.

Perustelut: Pelkästään yhden ja tässä tapauksessa yksityisessä omistuksessa olevan, kooltaan verrattain pienen tontin (0.22 ha) tehokkuusluvun nostoon liittyen, ei kaavaehdotuksen selvitysten perusteella ole mitään mahdollisuutta varmistua

siitä, että samaisessa kahden tontin korttelissa 6 ja siihen kaupunkikuvallisesti ja -rakenteellisesti liittyvällä korttelilla 7 on vastaava rakentamistehokkuuden nosto mahdollista ja että kiinteistönomistajien yhdenvertaisuuden kohtelun vaatimukset täyttyvät. Kaavaehdotuksessa selvitys on näiltä osin kokonaan tekemättä eikä kaavaehdotuksen aineisto näin ollen anna tarpeellisia tietoja asian ratkaisemiseksi. Kaava-aineisto on liian suppea eikä muodosta riittävää suunnittelullista kokonaisuutta, koska siinä ei ole arvioitu vaikutuksia koko siltä alueelta, jolla kaavalla arvioidaan olevan olennaisia vaikutuksia. "Postimerkkikaavan" pieni pinta-ala ei ole myöskään tarkoituksenmukainen eikä se anna edellytyksiä yksittäisen tontin huomattavaan tehokkuuden nostamiseen. Näin ollen kaava-aineisto on puutteellinen ja alueidenkäyttö-/maankäyttö- ja rakennuslain sekä hallintolain vastainen.

Suppea-alainen, postimerkkimäinen kaavaehdotus unohtaa edellä mainittujen kortteleiden tonttien kehittämismahdollisuudet ja rakennuskulttuuriympäristön kannalta merkittävän avokorttelirakenteen ilmentymän keskustarakenteen kehityshistoriassa. Kaavaehdotus hävittää rakennetun ympäristön erityisiä arvoja. Postimerkkikaavan aineisto ei anna asukkaille eikä osallisille riittävää tutkittua tietoa kaavaehdotuksen vaikutuksien arvioimiseen. Nyt esitetyn ja hyvin pienialaisen kaavaehdotuksen rakennusoikeus perustuu ainoastaan tontin omistajan ja tulevan rakentajan taloudellisiin tavoitteisiin eikä pohjaudu rakennuskulttuuriympäristön ja -historian eikä olevien ja tulevien asukkaiden asuinviihtyvyyden sekä hyvän ja terveellisen elinympäristön edellytysten luomiseen liittyvien näkökohtien huomioon ottamiseen. Kaavaehdotus on puutteellisesti valmisteltu ja on alueidenkäyttö-/maankäyttö- ja rakennuslain sekä hallintolain vastainen.

Kaava-aineistossa rakennustehokkuuden noston ($e=3,34$) perustelu lähikortteleiden toteutuneilla tehokkuusluvuilla on perusteeton ja siten alueidenkäyttö-/maankäyttö- ja rakennuslain vastainen. Kaavaehdotus ei ota huomioon rakennuskulttuurikohteen ja kaupunkirakenteen kehityksen arvonäkökohtia rakentamisen tehokkuuden määrittelyssä. On otettava huomioon, että toteutuneissa umpikorttelimaisissa vertailukohteissa ei ole lähtökohtana ollut mitään edellä mainittuja arvonäkökohtia. Näin ollen nämä vertailukohteet eivät oikeuta ja luo perustetta kaavaehdotuksessa samantasoiseen rakennustehokkuuden hyväksyntään. Kaavaehdotus on puutteellisesti valmisteltu ja edellyttää myös vaihtoehtojen muodossa selvityksiä, jotka perustuvat tontin, korttelin tai kortteleiden olosuhteisiin ja ympäristöön kaavan tavoitteiden mukaisesti.

Kaavaehdotuksessa ei ole huomioitu eikä vaikutuksissa tarkasteltu ratkaisun vaikutuksia viereisen, suoraan seurakuntataloon rajoittuvan kiinteistön (Vuorikatu 36) kehittämismahdollisuuksiin. Huomattavan rakennusoikeuden noston tutkimattomuuden lisäksi keskeistä on Vuorikatu 36 kiinteistön Vuorikadun puoleisen katujulkisivun muotoutumisen, liike- ja asuntorakentamisen suhdeluvun sekä pysäköintijärjestelyjen kehittämismahdollisuuden selvittäminen. Näiden rajakiinteistöjen kesken pysäköintijärjestelyissä korostuu maanalaisen pysäköinnin toteutus, taloudellisuus, pysäköinnin toiminnallisuus sisään ja ulosajoi-neen sekä pysäköintinormien ja ohjeiden päivityksen ja yhdenmukaistaminen kiinteistöjen yhdenvertaisuuden näkökulmasta tarkasteltuna. Selvitystä

erityisesti tukevat seurakuntatalon tontilla tapahtuvat mittavat, kiinteistörajaan yltävät rakennustoimenpiteet. Nyt esitetty suppea alainen, postimerkkimäinen kaavaehdotus on sisällöltään puutteellinen eikä anna näin mahdollisuutta hyvään ja tutkittuun lopputulokseen ollen näin Vuorikatu 36 kohdalla vaikutuksiltaan kohtuuton. Kaavaehdotus on alueidenkäyttö-/maankäyttö- ja rakennuslain sekä hallintolain vastainen.

Kaavaehdotuksen puutteellisuus on vaihtoehtojen vähäisyys. Asia koskee Käsityökadun, Suokadun ja Vuorikadun varren rakentamista. Mielipiteen ja muistutuksen kannanotoistamme huolimatta, kaavaprosessin aikana ei ole ollut riittävästi vaihtoehtoja vaikutusten arvioinnin mahdollistamiseksi. Koko kaavaprosessin ajan Käsityökadun varren rakennuksesta on ollut vain yksi vaihtoehto, jossa huoneistojen päätilojen suuret ikkunat avautuvat ympäristöstä täysin poiketen suoraan kapealle rännikadulle kohti kadun toisella puolella sijaitsevaa asuinkerrostaloa. Vaihtoehdon huoneistoihin ei rakennetun ympäristön takia koskaan suuntaudu auringonvaloa. Tilannetta ei korjaa kaavaehdotuksessa esitetty ja rännikadun suunnitteluohjeista poikkeava rakennuksen siirto yhdellä metrillä tontin puolelle istutusalueineen, joka taas on täysin vieras elementti kulttuurihistoriallisessa ympäristössä. On huomioitava, että vaihtoehdon valoisin puoli eli pihan puoleinen julkisivu on pelkästään luhtikäytävinä. Täten on syytä selvittää vaihtoehtoja, joissa asuinviihtyisyyden kannalta oleskelutilat avautuvat pihan valoisalle puolelle kuten tontin muissakin rakennuksissa on esitetty.

Edellä mainittuun viitaten rännikadun varren yksi ainoa vaihtoehto ei anna riittävästi vaikutusten arviointimahdollisuutta rakennuksen soveltuvuudesta valtakunnallisesti merkittävään ja kansalliseen kaupunkipuistoon kuuluvaan rännikatumiljööseen sekä naapurikiinteistöihin nähden, saati uuden muodostuvan korttelipihan toiminnallisuuteen ja asuinviihtyisyyteen, joihin myös Vuorikatu 36 pihalue suoraan tilallisesti kuuluu. Täten ainoastaan yksi vaihtoehto ei anna tarpeellisia tietoja asian ratkaisemiseksi. Kaavaehdotus on puutteellisesti valmisteltu ja on alueidenkäyttö-/maankäyttö- ja rakennuslain sekä hallintolain vastainen.

Vaihtoehtojen vähäisyys koskee myös Suokadun ja Vuorikadun puoleisia rakennuksia. Esitetyt vaihtoehdot eivät ole riittäviä vaikutusten arvioinnin kannalta varsinkin, kun rakennusten massoittelu ja julkisivujäsentelyt poikkeavat hyvin vähän toisistaan. Kaavaehdotuksessa ei toteudu uudisrakentamisen sovitus Suokadun varren rakennusrivistöön kuten ei myöskään Käsityökadun rännikatumiljööseen. Suokadun puoleinen julkisivu on monotoninen ja massiivinen suhteessa kadun olevaan rakennusrivistöön. Ehdotuksen julkisivu on ollut koko suunnitteluprosessin ajan samanlainen eikä siinä ole otettu riittävästi huomioon viereisten olevien rakennusten julkisivujen massoittelua ja sen jäsentelyn rytmikan lähtökohtia.

Vaihtoehdottomuus koskee myös Suokadun ja Käsityökadun risteyksessä olevaa rakennuksen päätyä. Esitettyssä vaihtoehdossa uusi rakennus on lähempänä Käsityökatua kuin nykyinen rakennus. Lisäksi sen huoneistojen noin 40

ikkunaa avautuvat suoraan olevan asuinkerrostalon ikkunoihin. Poikkeama nykytilanteen viiteen toimistoikkunaan on merkittävä ja siten asuinviihtyvyyteen negatiivisesti vaikuttava. Kaava-aineistosta puuttuu vaihtoehtoja, jotka ottavat huomioon olevan tilanteen ja vaihtoehtoista tulee ilmi huoneistojen tilajärjestelyt niin, että asuintilojen ikkunat korvautuvat toissijaisten asuintilojen ikkunoilla.

Vuorikadun puoleiset rakennukset perustuvat vain kahteen samankaltaiseen vaihtoehtoon, jotka kytkeytyvät kiinteästi Suokadun puoleiseen rakennuksen päämassaan. Uudet rakennukset sulkevat korttelin umpikorttelimaiseen suuntaan, mikä on ristiriitainen merkittävän avokorttelirakenteen kanssa. Postimerkimäisessä kaavaehdotuksessa ei ole selvitetty vaikutuksia viereiseen tonttiin (Vuorikatu 36) ja sen kehittämismahdollisuuksiin tai muihin tontteihin, jotka ovat osa avokorttelirakennetta. Kaava-aineistosta ei ilmene merkittävän rakennusoikeuden kasvun vaikutuksia kaupunkikuvaan ja rakennettuun kulttuuriympäristöön. Niitä ei ole selvitetty eikä tutkittu, mikäli yhdenvertaisuuden näkökulmassa samansuuntainen rakennusoikeuden määrä toteutetaan viereisillä tonteilla Vuorikadun varressa. Kaavaehdotus on puutteellisesti valmisteltu ja on alueidenkäyttö-/maankäyttö- ja rakennuslain sekä hallintolain vastainen.

Kaava-aineistosta ei käy ilmi nykyisen päärakennuksen pohjalta kehitettyä vaihtoehtoa, jossa tulee huomioon otetuksi merkittävän rakennuksen rakennuskulttuurihistoriallinen arvo ja korttelirakenteen kehityksen historiallinen kerroksellisuus. Vaihtoehto kuuluu keskeisesti kaavaprosessiin mukaan. Vastuumuseo on mm. kaupungin pyytämässä lausunnossaan tuonut esiin tämän näkökohdan. Kaupunki vastineen perusteluissaan tuo esiin, että vaihtoehto on tarpeeton ja viittaa tehtyyn selvitykseen. Lisäksi kaupunki toteaa, että lausunnon antaja ei ole osallinen. Kaupungin perustelu on virheellinen, koska tehty selvitys asian suhteen on sanamuodoiltaan ehdollinen ja rakentamisen arviokustannus neliömetriltä on pienempi kuin kustannus täysin uuden rakennuksen kohdalla. Vaihtoehto on tutkimatta ja kaava-aineisto tältä osin on puutteellinen. Osallisuuden kohdalla kaupungin toiminta osoittaa huonoa hallintotapaa, koska osallisuus on määrittynyt kaupungin lausuntopyynnössä. Lisäksi on huomioitavaa, että samanaikaisesti viereisen korttelin asemakaavassa (Asemakaavan muutosehdotus / Kiinteistö Oy Kuopion Käsityökatu 41 ja Kiinteistö Oy Suokatu 23) Vastuumuseo on lausunnonantaja eikä sen osallisena toimimista ole millään muodoin kielletty. Kaavaehdotus on puutteellisesti valmisteltu ja on alueidenkäyttö-/maankäyttö- ja rakennuslain sekä hallintolain vastainen.

Yhteenvedon on, että edellä mainittuihin asioihin ja aiempiin kannanotoihimme viitaten kaupunginvaltuuston päätös on kumottava alueidenkäyttö-/maankäyttö- ja rakennuslain ja hallintolain vastaisena ja palautettava uudelleen valmisteluun.

- Liitteet:
1. Kuntalain mukainen valitusosoitus
 2. Kaupunginvaltuuston päätös

[REDACTED]
As Oy Kuopion Adolfina, hpj

Puijonkatu 31, 70100 Kuopio
[REDACTED]

[REDACTED]
As. Oy Kuopion Josefiina, hpj

Suokatu 24, 70100 Kuopio
[REDACTED]

[REDACTED]
As Oy Kuopion Helmimaria, hpj

Käsityökatu 34, 70100 Kuopio
[REDACTED]

[REDACTED]
As Oy Vuorikatu 36, hpj

Vuorikatu 36, 70100 Kuopio
[REDACTED]

[REDACTED]
Kuopion Talokeskus Oy,

isännöitsijä Kuopion Parkki-Emil Oy,

Puijonkatu 31, 70100 Kuopio
[REDACTED]

[REDACTED]
Iijän isännöintikeskus Oy

Puijonkatu 25 B, 70100 Kuopio

isännöitsijä As Oy Kuopion Helmimaria
[REDACTED]