

**Lausunto Itä-Suomen hallinto-oikeudelle / Asemakaavan muutos / Kuopion keskusseuduntatalo /
Multimäki 297-4-6-1 (Suokatu 22)**

Kaupunginhallitus 09.06.2025 § 188
672/10.02.03/2022

Valmistelijat / lisätiedot:
kaavoitusinsinööri Timo Könönen, puh. 044 718 5415
kaupunkisuunnittelujohtaja Ilkka Laine, puh. 044 718 5401
etunimi.sukunimi(at)kuopio.fi

Päätösehdotus

vs. kaupunginjohtaja Pekka Vähäkangas

Kaupunginhallitus päättää antaa Itä-Suomen hallinto-oikeudelle selostuksen mukaisen lausunnon.

Päätös

Kaupunginjohtaja Soile Lahti totesi esteellisyyden (yleislausekejäävi) ja poistui asian käsittelyn ajaksi. Asian esittelijänä toimi vs. kaupunginjohtaja Pekka Vähäkangas.

Kaupunginhallituksen II varapuheenjohtaja Sakari Pääkkö totesi esteellisyyden (yhteisöjäävi) ja poistui asian käsittelyn ajaksi.

Kaupunginhallituksen jäsen Jenna Ahonen toteisi esteellisyyden (palvelussuhdejäävi) ja poistui asian käsittelyn ajaksi.

Merketään, että asemakaavapäällikkö Annika Korhonen oli läsnä pykälässä vastaamassa kysymyksiin ja hän poistui kokouksesta ennen pykälän päätöskäsittelyä.

Kaupunginhallitus hyväksyi yksimielisesti kaupunginjohtajan päätösehdotuksen.

Selostus

Kaupunginjohtaja Soile Lahti totesi esteellisyyden (yleislausekejäävi) ja poistui asian käsittelyn ajaksi. Asian esittelijänä toimi vs. kaupunginjohtaja Pekka Vähäkangas.

Kaupunginhallituksen II varapuheenjohtaja Sakari Pääkkö totesi esteellisyyden (yhteisöjäävi) ja poistui asian käsittelyn ajaksi.

Kaupunginhallituksen jäsen Jenna Ahonen toteisi esteellisyyden (palvelussuhdejäävi) ja poistui asian käsittelyn ajaksi.

Merketään, että asemakaavapäällikkö Annika Korhonen oli läsnä pykälässä vastaamassa kysymyksiin ja hän poistui kokouksesta ennen pykälän päätöskäsittelyä.

Kaupunginhallitus hyväksyi yksimielisesti kaupunginjohtajan päätösehdotuksen.

Itä-Suomen hallinto-oikeus on pyytänyt 12.5.2025 päivätyssä lausuntopyynnössään Kuopion kaupunginhallitusta antamaan lausuntonsa valituksessa esitetyistä vaatimuksista ja niiden perusteluista sekä kehottanut toimittamaan kaikki valituksenalaisen päätöksen perusteena olleet asiakirjat sekä laatimaan luettelon lausunnon liitteenä toimitettavista asiakirjoista.

Kaikki lähetteen liitteet ja pyydetty asiakirjat on pyydetty palauttamaan hallinto-oikeudelle viimeistään 13.6.2025.

Valituksenalainen päätös	Kuopion kaupunginvaltuusto on 24.3.2025 (§ 18) hyväksynyt Kuopion Keskusseudakuntataloa koskevan asemakaavan muutosehdotuksen.
Valitus	Asunto Oy Kuopion Helmimaria, Kuopion Parkki-Emil Oy, As Vuorikatu 36, As Oy Kuopion Adolfin ja As Oy Kuopion Josefiina ovat valittaneet hyväksymispäätöksestä Itä-Suomen hallinto-oikeuteen. Valitus on tämän asiakirjan liitteenä.
Valittajan vaatimukset ja perustelut	Valituksessa vaaditaan Itä-Suomen hallinto-oikeutta kumoamaan kaupunginvaltuuston päätös asemakaavanmuutoksesta sekä palauttamaan kaava uudelleen valmisteluun. Valittaja vetoaa perusteluissaan seuraaviin pääkohtiin: 1. Rakentamistehokkuuden nostamista viereisten tonttien osalta ei ole tutkittu riittävästi, jotta yhdenvertaisen kohtelun vaatimukset täyttyvät. 2. Kaavan vaikutuksia ei ole arvioitu koko alueelta, jolle kaavan olennaiset vaikutukset kohdistuvat. 3. Suunnittelualue on liian suppea ja unohtaa kortteleiden kuusi ja seitsemän kehittämismahdollisuudet. Ympäristöä ei ole huomioitu riittävästi. 4. Kaavaehdotuksessa hävitetään kaupunkiympäristön erityisiä arvoja kuten avokorttelirakennetta, rakennettua kulttuuriympäristöä ja heikennetään asuinviihtyvyyttä. Alueellista vastuumuseota ei ole hyväksytty osalliseksi. 5. Kaava-aineisto on puutteellinen ja kaavaehdotus on puutteellisesti valmistelu ilman riittäviä vaihtoehtotarkasteluja. Valittajan tarkemmat perustelut löytyvät liitteenä olevasta valituksesta.

Vastaus valittajan perusteluihin

1. Rakentamistehokkuuden nostamista viereisten tonttien osalta ei ole tutkittu riittävästi, jotta yhdenvertaisen kohtelun vaatimukset täyttyvät.
- Kaavahankkeen lähtökohdat ovat kunkin kaavahankkeen sijaintiin perustuen aina tapauskohtaisia. Tämän vuoksi yhdenvertaisuutta tai samoja suunnitteluratkaisuja ei voida suoraviivaisesti soveltaa eri hankkeissa. Ko. kaavahankkeessa tavoitteena on ollut kaupungin strategian mukaisesti tiivistää kaupunkirakennetta. Suunnitteluratkaisu perustuu maankäytön suunnittelullisiin seikkoihin. Uusi rakentaminen on sovitettu ympäristöön huomioiden mm. rakentamisen mittakaava ja alueen muut olosuhteet. Samalla on tarkasteltu ja huomioitu riittäväällä tavalla naapurikiinteistöjen näkymät, varjostusolosuhteet ja kiinteistöjen kehittämismahdollisuudet tulevaisuudessa samoin kuin mahdollisuudet tiivistää ja täydentää keskustan ruutukaavarakennetta myös jatkossa. Työssä on tarkasteltu vaikutuksia ja suhdetta ympäristöön.

Kaupunkikuvallisia vaikutuksia on ollut mahdollista arvioida havainneaineistojen sekä netissä kunta 3D- mallin kautta.

Suunnittelussa on varmistettu ympäröivien kiinteistöjen kehittämisen mahdollisuudet, mutta suunnittelussa on keskitytty kaava-alueen suunnitteluun, eikä suunnittelussa ole esitetty suunnitelmia rakennusoikeuden nostamisesta kaava-alueen ulkopuolella. Ympäröivien alueiden tarkempi suunnittelu tehdään mahdollisissa erillisissä tulevilla kaavatoissa tarpeen mukaan.

Rakennusoikeuden kasvattamista kaava-alueella on tutkittu riittävästi ja sen on todettu olevan perusteltua. Lisäksi on tarkasteltu, että kiinteistön rakennusoikeus on linjassa ympäröivän alueen toteutuneiden tehokkuuksien kanssa. Kaavaprosessi täyttää alueidenkäyttölain (AKL), ennen 1.1.2025 maankäyttö- ja rakennuslaki (MRL), vaatimukset vaikutusten arvioinnille. Kaavaprosessi noudattaa lisäksi hallintolain hyvän hallinnon periaatteita.

Kaupungin tulee huomioida tasapuolisuus päätöksenteossaan, mutta maankäytönsuunnittelussa alueen olosuhteet ratkaisevat kaavaratkaisun eikä kaupungin veloitteena ole mahdollistaa tasapuolisesti samaa määrää rakennusoikeutta eri kiinteistönomistajille. Kaavaratkaisu noudattaa kuitenkin rakennusoikeudeltaan ympäristön toteutuneita tonttitehokkuuksia.

2. Kaavan vaikutuksia ei ole arvioitu koko alueelta, jolle kaavan olennaiset vaikutukset kohdistuvat.

Kaavahankkeen selvitykset ja vaikutusten arviointi on tehty AKL:n mukaisesti sekä kaavahankkeen kokoon, sijaintiin ja kaavaratkaisuun nähden riittävästi. Vaikutusten arviointi on esitetty asemakaavan muutoksen selostuksessa. Selostukseen on kirjattu mm. asemakaavaratkaisun sosiaalisia ja lapsivaikutuksia, vaikutuksia kaupunkirakenteeseen, lähiympäristöön, luonnonympäristöön, ilmastoon, kulttuuriin, ajoneuvoliikenteeseen, autopaikoitukseen, kävely- ja pyöräilyliikenteeseen, terveellisyys- ja turvallisuuteen sekä yrityksiin ja infraverkostoihin. Kaupunkikuvallisia vaikutuksia ja vaikutuksia mm. näkymiin on ollut mahdollista arvioida havainneaineistojen sekä kunta 3D- mallin kautta.

Kaavan vaikutukset on arvioitu riittävästi alueelta, johon kaavan olennaiset vaikutukset kohdistuvat.

3. Suunnittelualue on liian suppea ja unohtaa kortteleiden kuusi ja seitsemän kehittämismahdollisuudet. Ympäristöä ei ole huomioitu riittävästi.

Kaava-alue on suppeampi kuin kaavaa valmisteltaessa tarkasteltu alue. Suunnittelualueen lähiympäristön kiinteistöt ovat katualueita lukuunottamatta yksityisessä omistuksessa eivätkä naapurikiinteistöt ole asemakaavan muutoksen vireilletulovaiheen nähtävilläolona ilmoittaneet asemakaavallisista muutostarpeistaan tai muutoin halukkuudestaan olla mukana keskusseudrakuntatalon asemakaavan muutoksessa. Ruutukaavakeskustassa kaavamuutokset kohdistuvat

usein yhteen kiinteistöön johtuen kiinteistöomistuksista sekä rakennusten toisistaan eroavista rakentamisajankohdista ja kehittämistarpeista. Myöskään kaupungilla ei ole ollut naapurikiinteistöihin kohdistuvia asemakaavallisia muutostarpeita, joten suunnittelualue on tarkoituksenmukainen.

Kaavaratkaisussa on huomioitu Vuorikatu 36 (6-5) kehittämisen mahdollisuudet mm. siten, että ikkunoita ei ole sallittu tonttia viisi vasten, jolloin tonttia on mahdollista kehittää jatkossa keskustassa vallalla olevan ruutukaavaperiaatteen mukaisesti, mikäli kiinteistön omistaja on halukas hakemaan asemakaavanmuutosta ja kehittämään kiinteistöään tähän suuntaan. Myös tontin käyttötarkoitus (asumisen ja liikerakentamisen suhde), pysäköintijärjestelyt ja muut kiinteistön tarpeet ratkaistaan mahdollisessa erillisessä kaavatyössä. Tontin näkymät ja valaistusolosuhteet kaava-alueen suuntaan eivät kaavan myötä oleellisesti huonone ja osin paranevat suhteessa nykykaavaan ja toteutuneeseen tilanteeseen.

Kortteli seitsemän ei suoraan rajaudu kaava-alueeseen, eikä kaavaratkaisun voida arvioida vaikuttavan suoraan ko. kortteliin. Pitkällä aikavälillä alueen on mahdollista kehittyä ruutukaavaperiaatteen mukaisesti ympäröivän keskusta-alueen tapaan. Alue on yksityisessä omistuksessa ja edellyttää kiinteistönomistajien aloitetta kaavamuutokseen.

Suunnittelussa on huomioitu kortteleiden kuusi ja seitsemän sekä myös muun ympäröivän alueen olosuhteet ja kehittämismahdollisuudet lain edellyttämällä tavalla.

4. Kaavaehdotuksessa hävitetään kaupunkiympäristön erityisiä arvoja kuten avokorttelirakennetta, rakennettua kulttuuriympäristöä ja heikennetään asuinviihtyvyyttä. Alueellista vastuumuseota ei ole hyväksytty osalliseksi.

Keskusseudakuntatalon huonon kunnon, hankalan käytettävyyden ja mittavan korjausasteen takia rakennus on esitetty purettavaksi. Rakennuksen purkaminen heikentää kulttuuriympäristöarvojen säilymistä, mutta ratkaisu perustuu kaavatyön yhteydessä tehtyihin riittäviin selvityksiin eikä kaavaratkaisu johda merkittävään kulttuuriympäristöarvojen menettämiseen. Keskusseudakuntataloa ei ole todettu kulttuuri- tai rakennushistoriallisilta arvoiltaan maakunnallisesti tai valtakunnallisesti arvokkaaksi. Rakennuksen säilyttämistä on työn edetessä arvioitu suhteessa olevaan tilanteeseen eikä erillistä säilyttävää kaavavaihtoehtoa ole nähty tarpeelliseksi laatia.

Korttelien 6 ja 7 korttelirakenne avokorttelimaisena poikkeaa Kuopion keskustan muusta korttelirakenteesta ja Keskusseudakuntatalon kiinteistö lähes täysin rakennettuna puolestaan muista kyseisen avokorttelin kiinteistöjen rakenteesta. Keskusseudakuntatalon asemakaavan muutoksen kaavaratkaisu noudattaa rännikatujen kehittämissuunnitelmaa. Asemakaavaratkaisussa merkittävin osuus rakennusmassasta on ohjattu Suokadun puoleiselle tontin osalle vanhan keskusseudakuntatalon tapaan. Uusi rakennusmassa muodostaa pitkälti samanlaisen korttelirakenteen Suokadun suunnasta tarkasteltuna

säilyttäen näin vastaavia kaupunkikuvallisia arvoja, vaikka keskusseudakuntatalo korvattaisiinkin uudella. Korttelirakenteen muutokset näkyvät selvemmin Vuorikadun ja rännikatujen suunnasta tarkasteltuna, mutta näiltäkin osin katujen varret on rakennettu umpikorttelimaisesti. Korttelirakenne ei näin ollen ole voimassa olevan asemakaavankaan tilanteessa suunnittelualueen osalta avonainen vaan umpikortteli, jossa päämassa on keskittynyt Suokadun varrelle. Kaavaratkaisulla ei siis muuteta korttelirakennetta tontin osalta.

Asemakaavaratkaisu ei hävitä erityisiä rakennetun ympäristön arvoja korttelirakenteen ja rakennusoikeuden osalta. Korttelirakenne noudattaa edellä mainitun mukaisesti tontille jo muodostunutta rakennetta. Rakennusoikeus on puolestaan määritelty huomioiden mm. rännikatujen kehittämissuunnitelman tavoitteet, suunnittelu on tehty huomioiden ympäristön toteutuneet räystäslinjat ja katujulkisivut laajemmalla alueella eikä rakennusoikeus ole poikkeava muista keskustan tiivistä kortteleista. Suokadun osalta kaava mahdollistaa saman korkuisen rakentamisen kuin nykyinen keskusseudakuntatalo. Kaavaratkaisu ei näin ollen hävitä erityisiä rakennetun ympäristön arvoja.

Kaupunki ei ole todennut ettei Kuopion kulttuurihistoriallinen museo (Pohjois-Savon alueellinen vastuumuseo) olisi kaavamuutoksessa osallinen vaan, vastuumuseon 8.11.2024 ehdotusaineistosta jättämän lausunnon mukaisesti, ettei Museovirasto ole osallinen. Museovirastolle kuitenkin lähetettiin lausuntopyynnöt 2. luonnosvaiheen aineistosta sekä ehdotusaineistosta, koska kaavamuutosalue rajautuu Kuopion rännikatuverkoston valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön.

Muutokset keskustan rakennetussa ympäristössä ja naapureiden asunnoista aukeavissa näkymissä ovat väistämättömiä keskusta-alueen täydennysrakentamisessa. Ikkunoiden määrän lisääntyminen asunnon vastapäisellä kiinteistöllä ei merkittävästi heikennä asumisviihtyvyyttä. Asemakaavoissa ei myöskään tyyppillisesti määrätä rakennusten ikkunoiden kokoa tai lukumäärää. Havainnekuvat ovat vain yksi mahdollinen näkemys kaavan sallimasta rakentamisesta.

5. Kaava-aineisto on puutteellinen ja kaavaehdotus on puutteellisesti valmistelu ilman riittäviä vaihtoehtotarkasteluja.

Kaavatyön aikana on laadittu riittävästi kaavavaihtoehtoja. Väite siitä, että säilyttävää vaihtoehtoa ei ole tutkittu, ei ole paikkaansa pitävä. Vaikutuksia on mahdollista arvioida myös ilman erillisiä kaavavaihtoehtoja ja rakennuksen säilyttämistä on arvioitu suhteessa olevaan tilanteeseen. Kaavaselostuksen osiossa 6.1.1 on tehty vaihtoehtojen vertailua myös säilyttävien vaihtoehtojen osalta.

Valituksessa on myös todettu, että korjausrakentamisen arviokustannus neliömetriltä on pienempi kuin kustannus täysin uuden rakennuksen kohdalla. Arviokustannus toimii taustatietona vaihtoehtojen vertailussa eikä suoraan määrittävänä tekijänä kaavaratkaisua valittaessa. Rakennuksen säilyttämisen arviointiin vaikuttaa kustannusten lisäksi myös mm. peruskorjausaste ja rakennuksen ominaispiirteiden säilyminen korjattaessa, rakennuksen käytettävyys ja tilojen toimivuus,

sisäilmariskit tulevaisuudessa sekä rakennuksen odotettavissa oleva elinkaari.

Työn aikana luonnosvaiheita on ollut kaksi. Ensimmäisessä luonnosvaiheessa on ollut nähtävillä kaksi vaihtoehtoa, joiden pohjalta laadittiin yksi uusi nähtävälle asetettu toisen luonnosvaiheen vaihtoehto, jota oli kehitetty aiempien vaihtoehtojen, saadun palautteen sekä kaupungin ja kiinteistönomistajien tavoitteiden pohjalta.

Myös ehdotusvaiheen aineistoja on käsitelty kaupunkirakennelautakunnassa kaksi kertaa. Ensimmäinen kaavaehdotus laadittiin toisessa luonnosvaiheessa saadut lausunnot ja mielipiteet huomioden. Kaupunkirakennelautakunta palautti kuitenkin ensimmäisen kaavaehdotuksen uudestaan valmisteltavaksi, jolloin valmisteltiin uusi kaavaehdotus, jota kehitettiin edelleen kaupunkikuvallisesti ympäristöön sovittaen ja keventäen erityisesti Suokadun puoleista julkisivua. Koska vaihtoehtoisia kaavoja ei voi olla voimassa, ehdotusvaiheessa voi olla vain yksi kaavaratkaisu; kaavaehdotus.

Käsityökadun puoleista kaavaratkaisua on kehitetty ensimmäisestä luonnosvaiheesta toiseen rännikatujen kehittämissuunnitelman periaatteiden mukaisesti Suokadun puoleiseen rakennusalaan liittyväksi yhtenäiseksi rakennusosalaksi. Ehdotusvaiheessa suunnitelmaa on kehitetty edelleen ja kaavakartalla mm. naapurien valaistusolosuhteiden parantamiseksi rakennusala kavennettiin 1 m tontin suuntaan sekä osoitettiin kyseinen alue istutettavaksi alueeksi.

Valituksessa on tuotu esiin väite, jonka mukaan tontille osoitettu rakennusoikeus perustuisi ainoastaan tontin omistajan ja tulevan rakennusliikkeen tavoitteisiin. Hyväksytyn kaavaehdotuksen suunnittelu on tehty huolellisesti ympäristö huomioden ja hankkeen erilaisia reunaehdotuksia ja tavoitteita yhteensovittaen. Suunnittelussa on huomioitu niin Suokadun ja Vuorikadun katuulkisivut kuin Käsityökadun rännikumiljö ja rännikatuja ohjaavat periaatteet. Suunnitelmaa on myös kehitetty kaavatyön aikana. Erityisesti arkkitehtonista ratkaisua ja rakentamista ohjaavia kaavan kaupunkikuvallisia yleismääräyksiä kehitettiin työn edetessä. Yleismääräyksiin on koottu kaupunkikuvaa ohjaavia suunnittelumääräyksiä, joilla on varmistettu arkkitehtuurin laatu ja rakentamisen sopivuus ympäristöön. Havainneaineisto osoittaa julkisivujen keskeiset suunnitteluperiaatteet. Havainnekuvat ovat kuitenkin vain yksi mahdollinen näkemys kaavan sallimasta rakentamisesta. Asemakaavassa ei ole määrätty rakennusten ikkunoiden kokoa tai lukumäärää, vaan harkintaa on jätetty toteutussuunnittelulle, koska ikkunoiden koko ja määrä ovat riippuvaisia sisätiloista, joiden suunnittelu tarkentuu rakennussuunnitteluvaiheessa. Asemakaavan tehtävänä on asettaa kaupunkikuvalliset reunaehdot suunnittelulle eikä kaavassa esitetty rakentamisen ohjaus poikkea tarkkuustasoltaan muista keskusta-alueen asemakaavoista.

Kaava-aineisto on valmisteltu ja vaihtoehtoja laadittu lain edellyttämällä tavalla sekä hyvän hallinnon periaatteita noudattaen.

Yhteenveto

Valittajat eivät ole valituksessaan tuoneet esiin sellaisia perusteluja, joidenka vuoksi asemakaavan muutos olisi laadittu vastoin alueidenkäyttölakia ja hallintolakia. Asemakaava on laadittu noudattaen aluidenkäyttölakia sekä hallintolakia, ja prosessi on noudattanut hyvän hallinnon periaatteita. Valituksessa esitetyt seikat liittyvät maankäytön suunnittelukysymyksiin eivätkä hallinnolliseen tai kaavajuridiseen prosessiin.

Valituksessa toistetaan väitettä kaavatyön lainvastaisuudesta. Väitteelle ei kuitenkaan esitetä hallinnolliseen menettelyyn liittyviä perusteluja. Sen sijaan valituksen perustelut kohdistuvat pääasiassa erimielisyyteen tehdystä kaavaratkaisusta.

Asemakaavan muutoksella on vaikutuksia naapurikiinteistöihin, mutta vaikutukset on selvitetty riittävästi ja vaikutusten arviointi on esitetty päätöksenteon yhteydessä. Kaavassa on tutkittu vaikutuksia alueen rakennustehokkuuteen sekä kaupunkikuvaan, kaavatyön aikana on arvioitu vaikutuksia ympäröiviin naapurikiinteistöihin ja alueen arvoihin, kaava-alue on tarkoituksenmukainen ja osallistaminen on tehty lain mukaan. Lisäksi vaihtoehtoja on laadittu lain edellyttämällä tavalla riittävästi.

Lisäksi huomautetaan, että Kaupunginvaltuuston hyväksymispäätöksestä on lähetetty tiedonanto kaavaehdotuksesta jätetyssä muistutuksessa mainittuihin sähköpostiosoitteisiin kaupungin asianhallintajärjestelmän mukaan 2.4.2025. Lisäksi 9.4.2025 on pyynnöstä lähetetty sähköpostilla lisätietoja valituksen jättämisestä.

Tässä lausunnossa esitetyn lisäksi kaupunki toistaa kaavaan liittyvissä asiakirjoissa esitetyt perustelut.

Vastaus valittajan vaatimuksiin

Kaupunki katsoo, että valituksenalaisen asemakaavan hyväksyminen perustuu tehtyihin riittäviin selvityksiin, joista on tehty tarkemmin selkoa kaavaselostuksessa, ja että valituksenalainen asemakaava muodostaa sellaisenaan riittävän maankäytöllisen kokonaisuuden.

Kunnalla on kaavoitusmonopolinsa mukaisesti ja osana maapolitiikkaansa oikeus laatia tarkoituksenmukaisia eli haluamansa sisältöisiä kaavoja edellyttäen, että kaavalle lainsäädännöllä säädetyt sisältövaatimukset täyttyvät. Kunnalla on harkintavaltansa puitteissa mahdollisuus muun ohella päättää siitä, mille alueille ja missä aikataulussa asemakaavoja laaditaan. Tämän vuoksi pelkästään se, että ko. asemakaavan rajaukseen ovat vaikuttaneet muun ohella maanomistukselliset seikat, ei sellaisenaan tee kaavaratkaisua tai kaava-alueen rajaamista lainvastaiseksi. Hyväksytty asemakaava ei rajoita ko. asemakaavan ulkopuolelle sijoittuvien alueiden suunnittelua niin, ettei ko. ulkopuolisia alueita voitaisi tulevaisuudessa osoittaa maanomistajien kannalta tarkoituksenmukaiseen käyttöön. Kaupunginvaltuusto ei siten ole loukannut maanomistajien yhdenvertaisen kohtelun vaatimusta tai muutoinkaan ylittänyt sille kuuluvaa harkintavaltansa tehdessään asemakaavan hyväksymistä koskevaa päätöstä.

Kaupungin hyväksymä asemakaava ei myöskään aiheuta alueidenkäyttölain (aiemmin maankäyttö- ja rakennuslain) 54 §:n 3 momentissa tarkoitettua kohtuutonta haittaa kaava-alueen ulkopuolelle sijoittuvien lähialueiden maanomistajille pelkästään sen vuoksi, että hyväksytty rakentamistehokkuus mahdollistaa nykyistä asemakaavaa tehokkaamman rakentamisen kaava-alueella. Hyväksytyn asemakaavan mahdollistama rakentaminen tai rakennuksiin toteutettavat ikkunat muuttavat väistämättä lähinaapuruston maisemakuvaa, mutta tältä osin aiheutuva kaava-alueen ulkopuolelle sijoittuvien eli ns. vastakkaisten rakennusten asunnoista avautuvien näköalojen menetys ja valoisuuden väheneminen eivät kuitenkaan merkitse lainmukaista elinympäristön merkityksellistä heikkenemistä asemakaavan sisältövaatimuksen vastaisesti. Kaava-alue sijoittuu keskeiselle kaupunkialueelle, jossa myös lähialueen rakentaminen on toteutettu tehokkaasti ja suunnitellusti. Vaikka keskusseudakuntatalo on arvioitu kulttuurihistorillisten arvojen osalta paikallisesti arvokkaaksi, ei rakennuksen purkamiseen liity erityisten arvojen hävittämistä. Edelleen hyväksytty asemakaava ei välittömästi vaikuta kaava-alueen ulkopuolelle sijoittuvien lähialueiden ympäristöllisiin arvoihin. Näin ollen asemakaava ei myöskään hävitä erityisiä rakennetun ympäristön arvoja korttelirakenteen ja rakennusoikeuden osalta.

Näin ollen kaupungin hyväksymä asemakaava muodostaa alueidenkäyttölain (aiemmin maankäyttö- ja rakennuslain) 54 §:n kannalta tarkasteltuna maankäytöllisesti yhtenäisen ja riittävän kokonaisuuden. Valituksessa esitetyt väitteet selvitysten riittämättömyydestä, kaava-alueen virheellisestä rajaamisesta tai alueen suppeudesta tai kaava-alueen ulkopuolelle jäävien kiinteistönomistajien yhdenvertaisen kohtelun loukkaamisesta tai väitteet lähialueen elinympäristön heikkenemisestä tai lähialueelle aiheutuvista rajoituksista ja kohtuuttomista haitoista ovat perusteettomia ja sen vuoksi valitus tulee hylätä.

Edellä lausutut seikat huomioon ottaen kaupungin asemakaavan hyväksymispäätökseen ei liity valituksessa väitettyjä menettelyvirheitä tai lainvastaisuuksia, jotka edellyttäisivät kaupungin tekemän päätöksen kumoamista ja/tai asian palauttamista kaupungille uudelleen valmisteluun. Tämän vuoksi tehty valitus tulee hylätä kokonaisuudessaan perusteettomana.

Tämän lausunnon asiakirjoissa ovat Itä-Suomen hallinto-oikeuden lähetteen 12.5.2025 mukaisesti:

1. Asemakaavan muutokartta merkintöineen ja määräyksineen
2. Kaavaselostus
3. Asemakaavan muutoksen seurantalomake, liite 1
4. Ote ajantasa-asemakaavasta ja poistettava asemakaava, liite 2
5. Ehdotusvaihe, havainneaineisto, liite 3
6. Rakennushistoriaselvitys, liite 4
7. Käytettävyysselvitys, liite 5
8. Rakennusinventointi, liite 6
9. Sisäilmatutkimus 4. krs 2007, liite 7.1
10. Sisäilmaselvitys 2006-2007, liite 7.2
11. Lattiapäällysteiden materiaalitutkimus 2007, liite 7.3
12. Ulkoseinä kaapelikanaali 2008, liite 7.4
13. Sisäilmatutkimus 2008, liite 7.5
14. Sisäilmatutkimus 2009, liite 7.6
15. Sisäilmatutkimukset 2013, liite 7.7

16. Rakenne- ja kosteuskatselmukset 2014, liite 7.8
17. Sisäilmatutkimus 2015, liite 7.9
18. Lämpökuvaus 2010, liite 7.10
19. Ympäristöterveystarkastaja, tarkastuspöytäkirja 2014, liite 7.11
20. Käyttäjähastattelu 2017, liite 7.12
21. Luonnosvaihe 1, kaavarunko VE1, liite 8.1
22. Luonnosvaihe 1, kaavarunko VE2, liite 8.2
23. Luonnosvaihe 1, luonnossuunnitelma, liite 8.3
24. Luonnosvaihe 1, saadut mielipiteet ja lausunnot, liite 9
25. Luonnosvaihe 2, kaavaluonnos, liite 10.1
26. Luonnosvaihe 2, luonnossuunnitelma, liite 10.2
27. Luonnosvaihe 2, saadut mielipiteet ja lausunnot, liite 11
28. Meluselvitys 2024, liite 12
29. Ehdotusvaihe, saadut muistutukset ja lausunnot vastineineen, liite 13
30. Vaikutusten ennakkoarviointilomake
31. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
32. Alueella voimassa oleva kaavakartta merkintöineen ja määräyksineen
33. Alueella voimassa olevan asemakaavan asemakaavaselostus
34. Alueella voimassa oleva yleiskaavakartta
35. Yleiskaavamerkinnot ja -määräykset
36. Yleiskaavaselostus
37. Sijaintikartta (Karttaselvitys valituksenalaisten alueiden sijainnista ja maanomistajista)
38. Kaavoituksen aloituskokouksen muistio
39. 1. valmisteluvaiheen lausuntokokouksen muistio
40. 2. valmisteluvaiheen lausuntokokouksen muistio
41. Maanomistajien yhteystiedot

Vaikutusten arviointi Lausunnon osalta ei ole tehty vaikutusten arviointia. Asemakaavanmuutoksen vaikutukset on arvioitu osana kaupunginvaltuuston 24.3.2025 (§ 18) tekemää päätöstä.

Liitteet

- 672/2022 Valitus
- 672/2022 1. Asemakaavan muutoksesta merkintöineen ja määräyksineen 24.3.2025
- 672/2022 2. Kaavaselostus 14.11.2024
- 672/2022 3. Asemakaavan muutoksen seurantalomake 10.9.2024, liite 1
- 672/2022 4. Ote ajantasa-asemakaavasta ja poistettava asemakaava 16.5.2023, liite 2
- 672/2022 5. Ehdotusvaihe, havainneaineisto 9.9.2024, liite 3
- 672/2022 6. Rakennushistoriaselvitys 3.6.2019, liite 4
- 672/2022 7. Käytettävyysselvitys 8.2.2018, liite 5
- 672/2022 8. Rakennusinventointi 9.10.2015, liite 6
- 672/2022 9. Sisäilmatutkimus 4. krs 2007, 26.3.2007, liite 7.1
- 672/2022 10. Sisäilmaselvitys 2006-2007, 25.6.2007, liite 7.2
- 672/2022 11. Lattiapäällysteiden materiaalitutkimus 2007, 2.10.2007, liite 7.3
- 672/2022 12. Ulkoseinä kaapelikanaali 2008, 31.3.2008, liite 7.4
- 672/2022 13. Sisäilmatutkimus 2008, 29.5.2008, liite 7.5
- 672/2022 14. Sisäilmatutkimus 2009, 30.4.2009, liite 7.6

672/2022 15. Sisäilmatutkimukset 2013, 8.3.2013, liite 7.7
672/2022 16. Rakenne- ja kosteuskatselmukset 2014, 27.8.2014, liite 7.8
672/2022 17. Sisäilmatutkimus 2015, 28.10.2015, liite 7.9
672/2022 18. Lämpökuvaus 2010, 4.2.2010, liite 7.10
672/2022 19. Ympäristöterveystarkastaja, tarkastuspöytäkirja 2014, 6.6.2014, liite 7.11
672/2022 20. Käyttäjähastattelu 2017, 30.10.2017, liite 7.12
672/2022 21. Luonnosvaihe 1, kaavarunko VE1, 13.2.2022, liite 8.1
672/2022 22. Luonnosvaihe 1, kaavarunko VE2, 13.2.2022, liite 8.2
672/2022 23. Luonnosvaihe 1, luonnossuunnitelma, 20.12.2021, liite 8.3
672/2022 24. Luonnosvaihe 1, saadut mielipiteet ja lausunnot, 12.5.2023, liite 9
672/2022 25. Luonnosvaihe 2, kaavaluonnos, 16.5.2023, liite 10.1
672/2022 27. Luonnosvaihe 2, saadut mielipiteet ja lausunnot, 13.6.2024, liite 11
672/2022 28. Meluselvitys 2024, 10.6.2024, liite 12
672/2022 29. Ehdotusvaihe, saadut muistutukset ja lausunnot vastineineen, 14.11.2024, liite 13
672/2022 30. Vaikutusten ennakkoarviointilomake 17.6.2024
672/2022 31. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 29.11.2018
672/2022 32. Alueella voimassa oleva asemakaavakartta merkintöineen ja määräyksineen 18.4.1974
672/2022 33. Alueella voimassa olevan asemakaavan asemakaavaselostus 2.1.1974
672/2022 34. Alueella voimassa oleva yleiskaavakartta 20.6.2002
672/2022 35. Yleiskaavamerkinnot ja -määräykset 22.4.2002
672/2022 36. Yleiskaavaselostus 13.8.2001
672/2022 37. Karttaselvitys valituksenalaisen alueen sijainnista ja maanomistajista 15.5.2025
672/2022 38. Kaavoituksen aloituskokouksen muistio 10.1.2019
672/2022 39. 1. valmisteluvaiheen lausuntokokouksen muistio 10.2.2022
672/2022 40. 2. valmisteluvaiheen lausuntokokouksen muistio 16.6.2023