

22. 06. 2026

SAAPUNUT

Itä-Suomen hallinto-oikeus

16.6.2026

PL 1744

70101 KUOPIO

Minna Canthin katu 64

70100 KUOPIO

ita-suomi.hao@oikeus.fi

Asia: Valitus Kuopion kaupunginvaltuuston hyväksymispäätöstä koskevassa asiassa.

Muutoksenhakija:

[REDACTED] As Oy Kuopion Kruuna, hpj

Suokatu 25, 70100 Kuopio

[REDACTED]

[REDACTED]

Muut valituksen allekirjoittaneet

Valituksen kohteena oleva päätös:

Kuopion kaupunginvaltuusto 18.5.2026 §38, asianumero 1124/10.02.03/2022, myönteinen päätös koskien asiaotsikointia "Asemakaavan muutosehdotus / Kiinteistö Oy Suokatu 23.

Valituksen kohteena olevan päätöksen tiedoksisaanti:

Tiedoksisaanti on saatu kaupungilta vasta erikseen puhelimitse pyydettyinä 8.6.2026. Tiedoksisaantia ei ole kaupungin kaavasuunnittelijan (Aki Leukku) perustelujen mukaan osalliselle erikseen toimitettu, koska osallinen ei ole sitä muistutuksessaan erikseen pyytänyt. Nyt sähköpostissa saadun tiedoksisaantien mukaan viimeinen valituspäivä on 29.6.2026.

Vaatus: Kaupunginvaltuuston päätös on kumottava ja palautettava uudelleen valmisteluun.

Perustelut: Kaavaehdotuksen supistamisessa on kyse merkittävästä kaavakokonaisuuden muutoksesta eikä sitä näin ollen voi hyväksyä pelkkänä teknisenä muutoksena, vaan se tulee palauttaa uudelleen valmisteluun. Muutoksen seurauksen kaava-alueen pinta-ala on enää puolet alkuperäisestä, jolloin muutos on merkittävä. Kaava-aineisto on suppea eikä se muodosta riittävää suunnittelullista kokonaisuutta. Siinä ei ole arvioitu vaikutuksia koko siltä alueelta, jolla kaavalla arvioidaan olevan olennaisia vaikutuksia. Menettelyn takia osallisilla ei ole ollut tässä uudessa tilanteessa mitään mahdollisuutta tutustua ja vaikuttaa kaavasisältöön. Myös havainnekuvien raksiminen on harhaan johtava antaen näin osallisille virheellisen kuvan ja käsityksen kaavaehdotuksen sovittamisesta olevaan ja tulevaan kaupunkiympäristöön ja rännikatumiiljööseen. Kaavaehdotus on puutteellinen ja alueidenkäyttölain vastainen.

Kaavaehdotuksessa ei ole myöskään tutkittu eikä näin ollen ole otettu huomioon poistetusta tontista 1 (Käsityökatu 41) kaavaehdotuksen tonttiin 4 kohdistuvia rasitteita ja muita vaikutuksia. Kaavaehdotuksen myötä tontin 1 jatkokehittämiseksi ei ole mitään varmuutta siitä, että kaupungin itse antamat tavoitteet, mukaan lukien voimassa oleva asemakaava, tontin kohdalla täyttyvät koskien mm. liikennöintiä (ajoneuvo-, huolto-, pelastusliikenne), saavutettavuutta, rännikatu ympäristöä, asuinviihtyisyyttä ja viherkerrointa. Todettakoon, että nämä puutteet olivat olemassa jo edellisessä kaavaehdotuksessa eikä niitä ole edelleenkaan tutkittu tässä supistetussa ja hyväksytyssä kaavaehdotuksessa. Kaavaehdotus on puutteellinen ja alueidenkäyttölain vastainen.

Kaavaehdotus puutteellisuksineen ohjaa ja näin lisää kaupungin tavoitteiden vastaisesti ajoneuvo, huolto- ja pelastusliikenteen rännikaduille, mikä heikentää varsinkin keskustan ja matkakeskuksen yhdistävän Käsityökadun kevyen liikenteen liikenneturvallisuus- ja toimivuustavoitteita. Kaavaehdotuksessa ei ole osoitettu maanpäällistä ajoyhteyttä Suokadulta tontin 4 piha-alueelle, eikä tontin 1 kytkeytyvyyttä tähän ajoyhteyteen ole millään tavoin tutkittu. Kaavaehdotuksessa on ainoastaan maanalainen ajoyhteys, mutta tontin 1 kytkeytymistä ko. ajoyhteyteen ei ole kaavamerkinnässä osoitettu. Kaavaehdotuksen piharatkaisu puutteellisuksineen lisää luvatonta ajoneuvoliikennöintiä voimassa olevassa asemakaavassa kevyenliikenteenväyläksi merkityllä Käsityökadulla ollen näin voimassa olevan kaavan tavoitteiden vastainen. Kaavaehdotus on puutteellinen ja näin alueidenkäyttölain vastainen.

Kaavaehdotuksen määräys ”Tontit tulee suunnitella kokonaisuutena ja yhteiskäyttöisyys huomioiden” on virheellinen, koska kaavaehdotus koskee muutoksen myötä ainoastaan yhtä tonttia eikä viereisen tontin 1 toteutumisesta ole mitään tietoa, mikä näin edellyttää merkinnän tarkistamista. Myös kaavallisena virheenä on, että kaavamerkintä $vh=5$ on kaavarajauksen ulkopuolinen merkintä, joka jää vahvistamisen ulkopuolelle. Merkintä tulee siirtää rajauksen sisäpuolelle. Tämä pienialainen kaavaehdotus ei ota huomioon edellä mainittuja näkökohtia eikä näin varmista kaavallisten tavoitteiden toteutumista. Kaavaehdotus on puutteellinen ja alueidenkäyttölain vastainen.

Kaupunkivihreä tiivistyvässä kaupungissa on merkittävä terveyden, hyvinvoinnin ja asukasviihtyvyyden näkökulmasta. Kaavan tavoitteena on tiivistää kaupunkirakennetta, mutta kaava-aineistosta ja erityisesti kaavakartan määräyksistä puuttuu kaupunkivihreän huomioon ottaminen. Tässä kaavatyössä sen merkitys on erittäin tärkeä ottaen huomioon mm. kasvava rakennusoikeus, yli-imitoitettujen rakennusten runkosyvyydet, kansirakenteet ja piha-alueiden osuus. Kaupunkivihreän osalta viherkerroin on kokonaan selvittämättä, eikä sitä ole osoitettu kaavakartassa millään tavoin. Viherkerroin kuuluu tehdä tonttikohtaisesti kaavoituksen yhteydessä ja sisällyttää kaavakarttaan. Nyt se puuttuu. Kaava-aineisto on puutteellinen eikä se ole viherkertoimen osalta kaupunkirakennelautakunnan 25.10.2023 §154 päätöksen mukainen. Kaavaehdotus ei luo ihmisläheistä kaupunkiympäristöä eikä se edistä asukkaiden terveyden, hyvinvoinnin ja asukasviihtyvyyden sekä hyvän ja terveellisen elinympäristön edellytysten luomista ollen näin alueidenkäyttölain vastainen.

Kaavaehdotuksen valmistelu on puutteellinen. Mielipiteen ja muistutuksen kannanotoistamme huolimatta, kaavaprosessin aikana ei ole ollut riittävästi vaihtoehtoja vaikutusten arvioinnin mahdollistamiseksi, vaikka vaikutusten arviointi on lain edellyttämää ja näin olennainen osa maankäytön suunnittelua. Vaihtoehtojen vähäisyys koskee niin Suokadun kuin Käsityökadun puoleisia rakennuksia. Esitetyt kaksi vaihtoehtoa eivät ole riittäviä vaikutusten arvioinnin kannalta varsinkin, kun rakennusten massoittelu ja julkisivujäsentely poikkeat hyvin vähän toisistaan, mikä erityisesti korostuu Suokadun puoleisessa katujulkisivussa. Toisin kuin kaupunki vastineissaan väittää, kaavaehdotuksessa ei toteudu uudisrakentamisen sovitusta Suokadun varren rakennusrivistöön kuten ei myöskään Käsityökadun rännikatsumiljööseen. Suokadun katujulkisivussa Vuorikatu 40 kohdalla puuttuu tulevaisuusulottuvuus nykytilakuvaamisen sijaan, mikä on selkeä suunnittelullinen puute.

Asemakaavamääräyksessä tuodaan esiin Suokadun puoleisen arkadin toteutamisvaatimus, jonka mukaan arkadin tulee olla ilmeeltään ilmava. Havainne- ja poikkileikkauskuvien mukaan arkadi ei täytä määräyksen vaatimusta ollen korkeudeltaan alle huonekorkeuden vain kaksi metriä eikä se näin ole kaupunkikuvallisesti eikä -ympäristöllisesti tavoiteltava ratkaisu. Esitettynä havainnekuvaratkaisuna arkadi ei edistä myöskään asuinviihtyvyyttä eikä sitä voida pitää hyväksyttynä asemakaavamääräyksen mukaisena tavoitellun arkkitehtuurin vähimmäistasona. Kaavaehdotus on puutteellinen ja alueidenkäyttölain vastainen.

Kaavaehdotuksen selvitysten perusteella ei ole mitään mahdollisuutta varmistua siitä, että millä tavoin samaisessa korttelissa Vuorikatu 40 kohdalla rakentamistehokkuuden nostosta aiheutuvat kaupunkikuvalliset ja -rakenteelliset vaatimukset täyttyvät. Tämä postimerkkimäinen kaava ja pelkästään tonttiin Suokatu 23 kohdistuva tarkastelu eivät ota huomioon heti tontin rajasta alkavaa ja voimakkaasti alenevaa rinnettä ja näin Vuorikatu 40 kohdalla olevaa huomattavaa maaston korkeuseroa. Kaupungin perustelu viereisen tontin eli Suokatu 25 räystäskorkeudella ja ainoastaan kaava-alueen vain 1 metrin maastokorkeuserolla on aivan liian suppea ja näin ollen virheellinen. Lisäksi on todettava, että tulevan rakennuksen Vuorikatu 40 puoleisen päädyn aukottomaksi jättäminen

ei takaa tutkimattomana hyvää kaupunkikuvallisesti ja -rakenteellisesti hyväksyttävää ratkaisua eikä se näin ole kaupungin taholta riittävä peruste asian huomioimisesta.

Kaavaehdotuksessa selvitys on edellä mainituin osin kokonaan tekemättä eikä kaavaehdotuksen aineisto näin ollen anna tarpeellisia tietoja asian ratkaisemiseksi. Kaava-aineisto on liian suppea eikä se muodosta riittävää suunnittelulistaa kokonaisuutta, koska siinä ei ole arvioitu vaikutuksia koko siltä alueelta, jolla kaavalla arvioidaan olevan olennaisia vaikutuksia. Vuorikatu 40 ja Käsityökatu 41 (tontti 1) kohdalla tällä on olennainen merkitys ja vaikutusten seurauksilla on suora vaikutus kaavasisältöön ja kaavaehdotuksen Suokadun puoleiseen rakennuksen massoitteeluun ja sen myötä rakennuskorkeuteen aina Käsityökatuun saakka. Kaava-aineisto on puutteellisesti valmisteltu, mikä on alueidenkäyttölain sekä hallintolain vastainen.

On otettava huomioon, että missään kaavan valmistelun vaiheessa ei naapureille, eikä päättäjille ole esitetty matalampaa kuusikerroksista vaihtoehtoa, vaikka sitä on osallisten taholta pyydetty. Näin ei ole ollut mahdollista arvioida sitä, mikä ratkaisu ko. paikkaan olisi kaupunkikuvallisesti soveliaa. Kaavasta kuuleminen on pelkkä muodollisuus eikä se toteuta lain mukaista osallistavaa ja vuorovaikutteista suunnittelua.

Lisävaihtoehtoa tiedusteltaessa on vain kaupungin taholta todettu, että kaavoittaja tietää, mikä ratkaisu räystäskorkeuden suhteen on paras. Tämä kaupungin toteamus ja puutteelliset asiakirjat eivät ole riittäviä päätöksenteon pohjaksi. Myös kaava-aineistosta ilmenevä kaupungin perustelu, että asia tutkitaan myöhemmin, on virheellinen. Tässä kaupunki vain siirtää suunnitteluvastuutaan myöhemmin toteutettavaksi. Lisäksi kaava-aineiston sanallinen toteamus, että asia on tutkittu, on täysin perusteeton, koska mitään havainnekuvia tai selvitystä ei kaava-aineistosta ilmene. Näin ollen kaava-aineisto on puutteellinen ja alueidenkäyttölain sekä hallintolain vastainen.

Vaihtoehtottomuus koskee myös Suokadun ja Käsityökadun risteyksessä olevaa rakennuksen päätyä. Havainnekuvan mukaan huoneistojen noin 25 ikkunaa avautuvat suoraan olevan Suokatu 25 asuinkerrostalon ikkunoihin. Poikkeama nykytilanteen toimistorakennuksen ikkunoihin on merkittävä ja vaikutuksiltaan kohtuuton ja näin olevien ja tulevien asukkaiden huoneistojen valoisuuteen, asuinviihtyvyyteen sekä hyvään ja terveelliseen elinympäristöön negatiivisesti vaikuttava. Kohtuuttomuus korostuu varsinkin, kun kyse on hankekaavasta ja muita vaihtoehtoja kaavapalautteista huolimatta ei kaupungin taholta tuoteta. Kaava-aineistosta puuttuu vaihtoehtoja, jotka ottavat Suokatu 25 kohdalla huomioon olevan tilanteen ja vaihtoehtoista tulee ilmi mm. huoneistojen tilajärjestelyt niin, että asuintilojen ikkunat korvautuvat toissijaisten asuintilojen ikkunoilla. Tämän ohjaustavoitteen saavuttamiseksi kaava-aineiston kaavakartasta julkisivun aukotusten osalta puuttuvat suunnittelua ja rakentamista ohjaavat kaavamerkinnot ja määräykset.

Kaupungin kaavaratkaisun perustelu tiivistyvällä rakenteella ja sen myötä normaalilla tilanteella on perusteeton ja täysin virheellinen. Kaavaehdotus (muutos 2.4.2026) ei myöskään ota huomioon kevään aikana valmisteltua, 26.5.2026 päivättyä Kuopio 2035 -strategian toteuttamisohjelmaa, jonka kaupunginvaltuusto hyväksyi 8.6.2026. Sen mukaan suunnittelussa huomioidaan erityisesti jalankulku- ja pyöräily-ympäristön laatu ja viihtyisyys, kaupunkivihreä ja lähiluonnon saavutettavuus. Lisäksi kaupunkiympäristön viihtyisyyteen kiinnitetään erityistä huomiota rakennushankkeiden ohjauksella. Tämä lähtökohta huomiota ottaen, asemakaavoitus on olennainen ohjauksen väline. Kaavaehdotus ei tue olevien ja tulevien asukkaiden asuinviihtyvyyden sekä hyvän ja terveellisen elinympäristön edellytysten luomista ollen näin alueidenkäyttölain vastainen sekä kaupungin omien strategisten tavoitteiden vastainen.

Käsityökadun puolella rakennuskorkeus (3+1) on kaupungin suunnitteluohjeiden vastainen eikä poikkeamiselle ole esitetty riittäviä perusteita. Toisin kuin kaupunki perusteluissaan väittää, rännikatuna toimiva Käsityökatu ei Rännikatuverkoston suunnitteluohjeen mukaan kuulu ydinvyöhykkeeseen eikä sen vaihettumisvyöhykkeeseen, vaan se kuuluu selkeästi asuinvyöhykkeeseen kaavan kehittämisen tavoitteena olevan asumisen vuoksi. Myös voimassa oleva keskustan osayleiskaava ja viereisen korttelin tuorein rakentaminen osoittavat alueen asumiskäytön kehityssuunnan. Tämä tarkoittaa kaavaratkaisusta poiketen sitä, että ohjeen suunnitteluperiaatteiden mukaan kadunvarren rakennuskorkeus on 2 ja lisäksi sisäänvedettynä 1 kerros (2+1), koska kaavan kehittämisen tavoitteena on asuminen ja kyseessä on asuinvyöhyke. Näiltä osin kaavaratkaisun rakennuksen kerroskorkeus ei ole kaupunginhallituksen 22.4.2024 hyväksymän Rännikatuverkoston suunnitteluohjeen suunnitteluperiaatteiden mukainen, vaan kaavaratkaisu rikkoo niitä heti tuoreeltaan muodostaen uutta hallitsematonta käytäntöä. On myös todettava, että vaihettumisvyöhykkeen kerroskorkeuksia ei ole suunnitteluohjeessa millään tavoin määritetty, jolloin kaupungin perustelu kaavan kerroskorkeuksista on virheellinen. Kaavaratkaisu ei tue kaupungin omia kehittämistavoitteita eikä valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön (RKY) tavoitteita ollen myös alueidenkäyttölain vastainen. Tämä aiheuttaa kaavamerkintöjen ja havainnekuvan tarkistamista. Lisäksi on huomioitavaa, että kerrosluvun suhteen listatekstin sisältö on kaavakartan kanssa ristiriitainen.

Yhteenvedona on, että edellä mainittuihin asioihin ja aiempiin kannanotoihimme viitaten kaupunginvaltuuston päätös on kumottava alueidenkäyttölain ja hallintolain vastaisena ja palautettava uudelleen valmisteluun.

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

© 2006 The Authors
Journal compilation © 2006 Blackwell Publishing Ltd

Oy Kuo

Parkki-Emil

Oy Kuopion Vuorikatu

As Oy Kuopion
