

Lausunto Itä-Suomen hallinto-oikeudelle / asemakaavan muutos / Suokatu 23

Kaupunginhallitus 14.09.2026
1224/10.02.03/2022

Valmistelijat / lisätiedot:
kaavoitusarkkitehti Aki Leukku, puh. 044 718 5416
kaupunkisuunnittelujohtaja Ilkka Laine, puh. 044 718 5401
etunimi.sukunimi(at)kuopio.fi

Päätösehdotus

kaupunginjohtaja Soile Lahti

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

Päätös

Selostus

Itä-Suomen hallinto-oikeus on pyytänyt 2.7.2026 päivätyssä lausuntopyynnössään Kuopion kaupunginhallitusta antamaan lausuntonsa valituksessa esitetyistä vaatimuksista ja niiden perusteluista, kehottanut toimittamaan kaikki valituksenalaisen päätöksen perusteena olleet asiakirjat sekä laatimaan luettelon lausunnon liitteenä toimitettavista asiakirjoista.

Kaikki lähetteen liitteet ja pyydetyt asiakirjat on pyydetty palauttamaan hallinto-oikeudelle viimeistään 18.9.2026.

Valituksenalainen päätös Kuopion kaupunginvaltuusto on 18.5.2026 (§ 38) hyväksynyt Kiinteistö Oy Suokatu 23 koskevan asemakaavan muutosehdotuksen.

Valitus As Oy Kuopion Helmi-Maria, As Oy Kuopion Josefiina, Kuopion Parkki-Emil Oy, As Oy Kuopion Vuorikatu 40 ja As Oy Kuopion Kruuna ovat valittaneet hyväksymispäätöksestä Itä-Suomen hallinto-oikeuteen. Valitus on tämän päätöksen 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. Kaavaehdotusta on muutettu olennaisesti ilman asianmukaista uudelleen valmistelua, vaikutusten arviointia ja osallisten kuulemista,

minkä vuoksi vuorovaikutus- ja osallistumismahdollisuudet eivät ole toteutuneet riittävästi.

2. Kaavan vaikutuksia ei ole arvioitu koko siltä alueelta, johon olennaiset vaikutukset kohdistuvat. Erityisesti tontin Käsityökatu 41, Vuorikatu 40:n sekä ympäröivän korttelikokonaisuuden vaikutukset ovat jääneet selvittämättä.
3. Kaavaehdotuksen liikenne-, piha- ja toiminnalliset ratkaisut ovat puutteellisia eikä kaava riittävästi huomioi ajoneuvo-, huolto- ja pelastusliikennettä, saavutettavuutta eikä rännikatuympäristön turvallisuutta ja toimivuutta.
4. Kaavaehdotus heikentää kaupunkikuvaa, rakennettua kulttuuriympäristöä, kaupunkivihreää ja asuin ympäristön laatua. Rakennusten korkeus, massoittelu, näkymä- ja valoisuusvaikutukset, arkadiratkaisu sekä viherkertoimen puuttuminen eivät valittajan mukaan tue viihtyisän ja terveellisen elinympäristön tavoitteita.
5. Kaava-aineisto sisältää puutteita ja ristiriitoja kaavamääräyksissä sekä poikkeaa kaupungin suunnitteluohjeista ja strategisista tavoitteista, minkä vuoksi kaavaehdotusta pidetään alueidenkäyttölain ja hallintolain vastaisena.

Valittajan tarkemmat perustelut löytyvät liitteenä olevasta valituksesta.

Vastaus valittajan perusteluihin

1. Kaavaehdotusta on muutettu olennaisesti ilman asianmukaista uudelleen valmistelua, vaikutusten arviointia ja osallisten kuulemista, minkä vuoksi vuorovaikutus- ja osallistumismahdollisuudet eivät ole toteutuneet riittävästi.

Valituksessa esitetty väite menettelyvirheestä on perusteeton. Kaavaehdotus on nähtävilläolon jälkeen ainoastaan rajautunut pienemmäksi, eikä Suokatu 23:n kaavaratkaisuun ole tehty sellaisia muutoksia, jotka olisivat edellyttäneet kaavaehdotuksen uudelleen nähtäville asettamista. Osallisille on lisäksi varattu alueidenkäyttölain mukaiset mahdollisuudet esittää mielipiteitä ja tehdä muistutuksia kaavaprosessin aikana. Asiassa ei siten ole tapahtunut valituksessa väitettyä menettelyvirhettä tai muuta lainvastaisuutta.

Kaava-alue on hyväksymisvaiheessa supistunut alkuperäisestä suunnittelualueesta siten, että Käsityökatu 41:n kiinteistö on poistettu kaava-alueesta. Muutos ei kuitenkaan muuttanut Suokatu 23:n asemakaavaratkaisua, vaan kaava-aineistosta poistettiin ainoastaan Käsityökatu 41:tä koskevat osuudet. Muutos johtui siitä, ettei Käsityökatu 41:n kiinteistön omistajan kanssa saavutettu maankäyttösopimusta koskevaa yhteisymmärrystä, minkä vuoksi alue päätettiin käsitellä erillisenä asemakaavahankkeena myöhemmin.

Kaavaratkaisua ei ole muutettu kaupunkirakennelautakunnan 26.2.2025 § 33 hyväksymän ehdotusvaiheen jälkeen Suokatu 23:n osalta. Keskeisenä osana kaavan valmistelua on vuorovaikutus. Koska Suokatu 23 -osuus on kaavaehdotuksen nähtävilläolon jälkeen hyväksytty erillään Käsityökatu 41 osuudesta, tulee lain näkökulmasta tarkastella, onko kaavaratkaisuun tehty sellaisia muutoksia, jotka olisivat alueidenkäyttölain näkökulmasta edellyttäneet uutta vuorovaikutustilaisuutta kaavan osallisille. Kaavakarttaan, johon kaavan oikeisvaikutukset on myös sidottu, ei ole tehty kaavaehdotuksen

nähtävilläolon jälkeen muutoksia, jotka olisivat muuttaneet sen rakentamisen ohjausta.

Pelkästään kaava-alueen rajauksen muuttamisen ei voida katsoa johtavan tilanteeseen, jossa osalliselle ei ole varattu riittävää vuorovaikuttamisen mahdollisuutta. Ruutukaavakeskustan alueella on tyypillistä, että kiinteistöjä kehitetään eri aikoihin, koska myös niiden rakentamisajankohdat vaihtelevat. Prosessiteknisistä syistä samalla alueelle kohdistuvia kaavamuutoshakemuksia voidaan kuitenkin käsitellä samassa asemakaavan muutoksessa. Keskustan ominaispiirteet ovat kuitenkin sellaisia, että tarkoituksenmukainen suunnittelualue ei edellytä useita tontteja, varsinkin tilanteissa, joissa kiinteistöjen omistus on eri toimijoilla ja jos ne ovat rakenteellisesti eri hankkeita. Kun otetaan huomioon, että Suokatu 23 tontin kaavaratkaisua ei ole muutettu, eikä kaavan hyväksyminen osissa johda epätarkoituksenmukaiseen suunnittelualueeseen, ei kaavan jakamiseen kaavaehdotuksen nähtävilläolon jälkeen liity lainvastaisuuksia.

Kaavaprosessin aikana on järjestetty lain edellyttämät osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyt. Luonnosvaiheesta järjestettiin avoin yleisötilaisuus 1.10.2024, minkä lisäksi osallisilla on ollut mahdollisuus jättää lausuntoja, mielipiteitä ja muistutuksia kaavatyön eri vaiheissa. Saatua palautetta on myös huomioitu suunnittelun aikana muun muassa rakennusten sijoittelun, rakennusalojen sekä piha-alueiden järjestelyjen osalta.

Myös väite havainnekuvien harhaanjohtavuudesta on perusteeton. Havainneaineistosta on yliviivattu vain kaava-alueesta pois jätettyä kiinteistöä (Käsityökatu 41) koskevat osat, ja aineistossa on selkeästi ilmoitettu sen koskevan ainoastaan Suokatu 23:n asemakaavan muutosta. Menettely vastaa vastaavissa tilanteissa käytettyä yleistä Kuopion kaupungin kaavoituskäytäntöä. Lisäksi on tyypillistä, että kaavatöissä huomioidaan myös vaikutukset muihin käynnissä oleviin asemakaavan muutoksiin, minkä vuoksi on perusteltua esittää myös vireillä olevan Käsityökatu 41 asemakaavan muutoksen sen hetkiset havainnekuvat.

2. Kaavan vaikutuksia ei ole arvioitu koko siltä alueelta, johon olennaiset vaikutukset kohdistuvat. Erityisesti tontin Käsityökatu 41, Vuorikatu 40:n sekä ympäröivän korttelikokonaisuuden vaikutukset ovat jääneet selvittämättä.

Kaavahankkeen selvitykset ja vaikutusten arviointi on laadittu alueidenkäyttölain mukaisesti sekä kaavahankkeen laajuuteen, sijaintiin ja vaikutuksiin nähden riittävässä laajuudessa. 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, terveellisuuteen ja turvallisuuteen sekä yrityksiin ja infraverkostoihin. Kaupunkikuvallisia vaikutuksia ja vaikutuksia mm. näkymiin on ollut mahdollista arvioida havainneaineistojen sekä kunta 3D -mallin avulla.

Vaikutuksia ympäröiviin kiinteistöihin on tarkasteltu osana kaavatyötä. Vuorikatu 40:n osalta on laadittu muun muassa auringonvalo- ja varjostustarkasteluja. Selvitysten perusteella kaavan vaikutukset eivät muodostu naapurikiinteistöjen kannalta kohtuuttomiksi.

Kaavaratkaisussa on lisäksi huomioitu Vuorikatu 40:n mahdollinen tuleva kehittäminen siten, ettei uuden rakennuksen itäjulkisivuun sallita ikkunoita tai muita aukotuksia. Ratkaisu mahdollistaa viereisen kiinteistön täydentämisen tulevaisuudessa umpikortteliperiaatteen mukaisesti ilman, että Suokatu 23:n asemakaavaratkaisu muodostaisi sille estettä. On tyypillistä, että keskusta täydentyy tonttikohtaisesti ja osa maankäytön suunnittelua on turvata myös tulevaisuuden täydennysrakentaminen naapuritontilla.

Käsityökatu 41:n osalta kaavaan on jätetty ajo-3-merkintä, jolla turvataan yhteys Suokadulta myös kyseisen kiinteistön käyttöä varten. Mahdolliset yksityiskohtaisemmat kehittämiskäytökset tutkitaan myöhemmin kyseistä kiinteistöä koskevassa omassa kaavaprosessissa.

Kaava-alueen ulkopuolelle jäävien kiinteistöjen tuleva kehitystarve ja myöhempien asemakaavojen laatiminen ko. alueelle ei esty tai olennaisesti vaikeudu nyt hyväksytyn asemakaavapäätöksen myötä.

3. Kaavaehdotuksen liikenne-, piha- ja toiminnalliset ratkaisut ovat puutteellisia eikä kaava riittävästi huomioi ajoneuvo-, huolto- ja pelastusliikennettä, saavutettavuutta eikä rännikatuympäristön turvallisuutta ja toimivuutta.

Kaavan liikenteellinen perusratkaisu perustuu siihen, että kaikki ajoneuvoliikenne ohjataan Suokadun kautta. Kaavaratkaisu ei koske Käsityökatua. Käsityökadulta ei sallita ajoneuvoliikennettä, eikä kaavaratkaisu muuta tätä lähtökohtaa, sillä Käsityökatu on jo voimassa olevassa asemakaavassa osoitettu yleiselle jalankululle. Näin ollen kaavaratkaisu ei voi lisätä ajoneuvoliikennettä Käsityökadun suunnasta verrattuna voimassa olevaan asemakaavaan. Ratkaisu tukee kaupungin rännikatuverkoston kehittämistavoitteita vahvistamalla Käsityökadun asemaa ensisijaisesti jalankulun ja pyöräilyn ympäristönä. Valittajan esittämä näkemys siitä, että kaava ohjaisi liikennettä rännikaduille, ei siten vastaa kaavaratkaisun sisältöä, koska ajoneuvoliikenteen liittymä on osoitettu yksinomaan Suokadun puolelle.

Ajoneuvoyhteys myös Käsityökatu 41:n kiinteistölle on turvattu asemakaavan ajo-3-merkinnällä. Rakentamislupavaiheessa rakennusvalvonta sekä kaupungin asiantuntijayksiköt varmistavat, että pelastusliikennettä, huoltoliikennettä, esteettömyyttä ja saavutettavuutta koskevat vaatimukset täyttyvät. Ajo-3-merkinnällä turvataan ajoyhteys naapuritontille. Jos pihakannelle tarvitaan ajoyhteys Suokadulta niin se on mahdollista toteuttaa rakennusalan läpi, asemakaavassa ei suunnitella yksittäisiä pihatoimintoja vaan annetaan rakentamisen reunaehdot.

Kaavaehdotus tukee olevien ja tulevien asukkaiden asuinviihtyvyyden sekä hyvän ja terveellisen elinympäristön edellytysten luomista edistämällä pyöräilyn ja jalankulun olosuhteita, Käsityökadun kaupunkivihreän

lisäämistä sekä lähiluonnon saavutettavuutta. Kaava tukee keskustan kestävästä liikkumisesta kaupungin strategisten tavoitteiden mukaisesti. Kaava-alueen sijaitessa keskusta-alueella, alueelta on hyvät jalankulku-, pyöräily ja joukkoliikenneyhteydet kaupungin ulkoilualueille.

4. Kaavaehdotus heikentää kaupunkikuvaa, rakennettua kulttuuriympäristöä, kaupunkivihreää ja asuinympäristön laatua. Rakennusten korkeus, massoittelu, näkymä- ja valoisuusvaikutukset, arkadiratkaisu sekä viherkertoimen puuttuminen eivät valittajan mukaan tue viihtyisän ja terveellisen elinympäristön tavoitteita.

Kaavaratkaisun suunnittelussa on lähtökohtana ollut uuden rakentamisen sovittaminen ympäröivään kaupunkirakenteeseen. Rakennusten korkeus, kattolinjat, arkadit ja massoittelu on suunniteltu siten, että ne muodostavat yhtenäisen kokonaisuuden viereisten rakennusten kanssa. Uudisrakennuksen harja- ja arkadikorkeus on sovitettu viereisen rakennuksen korkeuksiin yhtenäisen katujulkisivun aikaansaamiseksi.

Kaavatyön aikana on tutkittu suunnittelualueelle erilaisia rakentamisen korkeuksia ja massoitteluvaihtoehtoja. Selvitysten ja vaikutusten arvioinnin perusteella kaupunki on katsonut, että valittu ratkaisu toteuttaa parhaiten alueelle asetetut tavoitteet, jotka liittyvät keskustan täydennysrakentamiseen, kaupunkirakenteen eheyttämiseen sekä Suokadun kaupunkikuvaan. Vaihtoehtotarkasteluja on siten tehty kaavoituksen kannalta riittävässä laajuudessa. Se, että mielipiteissä ja muistutuksissa on esitetty toiveita matalamman rakentamisen tarkemmasta tutkimisesta, ei osoita vaihtoehtojen arvioinnin olleen puutteellista eikä merkitse, että kaavan laatimisen edellyttämät selvitykset olisivat jääneet riittämättömiksi.

Kaupunkivihreän osalta valituksessa viitataan viherkertoimen puuttumiseen. Kaupunkirakennelautakunta on 25.10.2023 § 154 päättänyt viherkertoimen käyttöönoton valmistelusta ja linjannut, että valmistelutyön päätyttyä menetelmä on tarkoitus ottaa käyttöön uusissa asemakaavahankkeissa. Varsinainen päätös viherkertoimen käyttöönotosta tehtiin kaupunkirakennelautakunnassa 2.10.2024 § 173. Päätöksen mukaan viherkerrointa sovelletaan tämän jälkeen vireille tulevissa asemakaavahankkeissa. Suokatu 23:n asemakaavan muutos tuli vireille jo 20.3.2024, joten viherkerroinmenettely ei koske tätä kaavahanketta eikä sen soveltamiselle ole ollut velvoitetta. Viherkertoimen soveltaminen on kaupungin sisäinen käytäntö, alueidenkäyttölaki ei edellytä soveltamaan viherkerrointa.

Tästä huolimatta kaupunkivihreä on huomioitu suunnittelussa. Kaavassa on osoitettu Käsityökadun varteen istutettava alue, jolle tulee istuttaa suureksi kasvava puu. Samalla istutettavaa aluetta käytetään hulevesien hallintaan. Ratkaisu tukee osaltaan rännikatuympäristön sekä piha-alueen viihtyisyyttä ja rännikadun kaupunkikuvaa.

Kaavatyössä on tarkasteltu alueelle soveltuvia tehokkuus- ja rakentamisvaihtoehtoja sekä arvioitu niiden vaikutuksia suhteessa keskusta-alueen maankäytöllisiin tavoitteisiin. Valitun kaavaratkaisun mukainen tehokkuus (e=2,83) jää ympäröivien tonttien sekä

viimeaikaisten keskustan asemakaavamuutosten tehokkuuksia alhaisemmaksi. Maankäyttöä koskevasta lainsäädännöstä ei seuraa velvollisuutta osoittaa rakentamista saman tehoisena kuin naapuritonteilla, vaan ratkaisu arvioidaan kunkin suunnittelualueen lähtökohtien, tavoitteiden ja vaikutusten perusteella. Kaupunki on selvittänyt ja arvioinut kaavaratkaisun vaikutukset sekä perustellut valitun ratkaisun kaavaprosessin aikana, minkä vuoksi kaava täyttää asemakaavan sisältöä sekä kaavan valmistelua koskevat lain vaatimukset.

Valituksessa esitetty väite kohtuuttomasta haitasta perustuu pääosin rakennusten välisten näkymien muuttumiseen. Kaava-alue sijaitsee keskusta-alueella, jossa täydennysrakentaminen, rakennusten sijoittuminen lähelle toisiaan sekä näkymien muuttuminen ovat kaupunkirakenteelle tavanomaisia ja ennakoitavia ominaisuuksia, eivätkä ne sellaisenaan osoita asemakaavan aiheuttavan kohtuutonta haittaa. Valituksessa viitatus havainnekuvat ja niissä esitetyt pohjaratkaisut ovat viitteellisiä, eikä asemakaavassa ratkaista yksittäisten asuntojen lopullisia tilajärjestelyjä tai julkisivujen aukotuksen yksityiskohtia, vaan nämä täsmentyvät jatkosuunnittelussa ja rakentamislupavaiheessa. Asemakaavan tehtävänä on ohjata alueen maankäytön ja rakentamisen perusratkaisua, eikä kaavakartassa siten ole tarpeen antaa määräyksiä esimerkiksi asuntojen huonejaosta tai julkisivujen yksityiskohtaisesta aukotuksesta. Kaavaratkaisu perustuu riittäviin selvityksiin ja vaikutusten arviointiin, eikä valituksessa ole esitetty perusteita, joiden nojalla sitä voitaisiin pitää tältä osin lainvastaisena.

5. Kaava-aineisto sisältää puutteita ja ristiriitoja kaavamääräyksissä sekä poikkeaa kaupungin suunnitteluohjeista ja strategisista tavoitteista, minkä vuoksi kaavaehdotusta pidetään alueidenkäyttölain ja hallintolain vastaisena.

Valituksessa esitetyt väitteet kaavamääräysten virheellisyydestä eivät anna aihetta katsoa kaavaa lainvastaiseksi. Kaavamääräys "Tontit tulee suunnitella kokonaisuutena ja yhteiskäyttöisyys huomioiden" on tarkoituksenmukainen ja kaavan tavoitteita tukeva. Määräyksellä ohjataan alueen toteuttamista siten, että vierekkäisten tonttien suunnittelussa ja toteuttamisessa voidaan niiden saatua lainvoiman huomioida yhteiset järjestelyt ja yhteiskäyttömahdollisuudet tarkoituksenmukaisen ja toimivan kokonaisuuden muodostamiseksi. Määräys ei edellytä viereisen tontin toteuttamista samanaikaisesti, vaan mahdollistaa yhteensovittamisen tonttien toteutuessa. Näin ollen määräys ei ole virheellinen eikä aiheuta kaavan lainvastaisuutta. Valituksessa on esitetty, että asemakaavakartassa olisi esitetty kaavamekrintä $vh=5$ vahvistamisen ulkopuolelle. Valituksessa esitetty perustelu perustuu virheellisen kaavakartan tulkintaan, merkintä sisältää viivaan, joka osoittaa, mitä alueen osaa $vh=5$ -merkintä koskee.

Käsityökadun puoleisen rakennusmassan osalta kaupunki katsoo ratkaisun olevan rännikatuverkoston suunnitteluohjeen mukainen. Rakennusmassa muodostaa toiminnallisesti ja kaupunkikuvallisesti yhtenäisen kokonaisuuden Suokadun puoleisen rakennusosan kanssa eikä ratkaisu ole ristiriidassa suunnitteluohjeen tavoitteiden kanssa. Neljä- ja seitsemänkerroksisten massojen ollessa samaa rakennusta, voi

rännikatuohjeessa vaadittavat liiketilat esittää Suokadun varteen. Tämä täyttää rännikatuohjeen liiketilavaateen neljäkerroksiselle rakennukselle. Rännikatuverkoston suunnitteluohje ei ole oikeusvaikutteinen, eikä sillä siten ole asemakaavoitusta sitovaa juridista ohjausvaikutusta. Lisäksi museo tai LVV eivät ole lausunnoissaan katsooneet, että kaavaratkaisusta aiheutuisi haitallisia vaikutuksia RKY-alueen arvoihin.

Valituksessa viitattu Kuopio 2035 -strategian toteuttamisohjelma hyväksyttiin kaupunginvaltuustossa 8.6.2026, eli asemakaavan hyväksymispäätöksen jälkeen. Näin ollen sitä ei ole voitu huomioida kaavan valmistelun lähtökohtana. Lisäksi valituksessa esitetty väite strategian vastaisuudesta on perusteeton, sillä asemakaava tukee yhdyskuntarakenteen tiivistämistä ja olemassa olevaan kaupunkirakenteeseen tukeutuvaa kehittämistä.

Yhteenveto

Valituksessa ei ole esitetty sellaisia oikeudellisia tai menettelyllisiä perusteita, joiden perusteella asemakaavan muutosta koskeva kaupunginvaltuuston päätös tulisi kumota. Kaupunki katsoo, että asemakaava on valmisteltu alueidenkäyttölain mukaisesti, vaikutukset on selvitetty riittävässä laajuudessa ja kaavaprosessi on toteutettu hyvän hallinnon periaatteita noudattaen.

Kaava-alueen supistaminen hyväksymisvaiheessa ei muuttanut Suokatu 23:n kaavaratkaisua, vaan ainoastaan Käsityökatu 41:n kiinteistö poistettiin erilliseen jatkovalmisteluun. Osallisten kuuleminen, vuorovaikutus ja vaikutusten arviointi on toteutettu lain edellyttämällä tavalla.

Vaikutuksia ympäristöön, naapurikiinteistöihin, liikenteeseen, kaupunkikuvaan ja asumisolosuhteisiin on arvioitu kaavan laatuun ja vaikutuksiin nähden riittävästi. Myös Vuorikatu 40:n ja Käsityökatu 41:n tulevat kehittämismahdollisuudet on otettu huomioon siltä osin kuin Suokatu 23:n kaavatyössä on ollut tarpeen.

Valituksessa esitetyt näkemykset kohdistuvat pääosin tehtyjen suunnitteluratkaisujen tarkoituksenmukaisuuteen eivätkä osoita kaavaprosessissa tapahtunutta menettelyvirhettä tai muuta lainvastaisuutta. Kaupunki katsoo, että asemakaava täyttää alueidenkäyttölain sisältövaatimukset ja hallintolain vaatimukset, eikä valituksessa ole esitetty perusteita hyväksymispäätöksen kumoamiselle.

Lisäksi huomautetaan, että Kaupunginvaltuuston hyväksymispäätöksestä on lähetetty tiedonanto kaavaehdotuksesta jätetyssä muistutuksessa mainittuihin sähköpostiosoitteisiin 8.6.2026 sähköpostitse.

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

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. Kaavan vaikutukset on arvioitu alueidenkäyttölain edellyttämällä tavalla ottaen huomioon kaavahankkeen laajuus, sijainti, tavoitteet ja vaikutukset. Lisäksi kaavaprosessin aikana on toteutettu lain mukaiset osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyt, joiden yhteydessä osallisilla on ollut mahdollisuus esittää mielipiteensä ja muistutuksensa.

Kunnalla on kaavoitusmonopolinsa mukaisesti ja osana maapolitiikkaansa oikeus laatia tarkoituksenmukaisia eli haluamansa sisältöisiä kaavoja edellyttäen, että kaavalle lainsäädännössä säädetyt sisältövaatimukset täyttyvät. Kunnalla on harkintavaltansa puitteissa mahdollisuus muun ohella päättää siitä, mille alueille ja missä aikataulussa asemakaavoja laaditaan. Tämän vuoksi pelkästään se, että kaava-alue on valmistelun aikana rajattu uudelleen tai että hyväksymisvaiheessa Käsityökatu 41:n kiinteistö on jätetty asemakaavan ulkopuolelle, ei sellaisenaan tee kaavaratkaisua tai kaava-alueen rajaamista lainvastaiseksi. Kaava-alueen supistaminen ei muuttanut Suokatu 23:n asemakaavaratkaisua, vaan hyväksyttäväksi esitetty sisältö säilyi ehdotusvaiheen mukaisena. Hyväksytty asemakaava ei myöskään rajoita kaava-alueen ulkopuolella sijaitsevien kiinteistöjen tulevaa kehittämistä, vaan niiden mahdolliset muutostarpeet voidaan ratkaista myöhemmissä, erillisissä kaavaprosesseissa. Kaupunginvaltuusto ei siten ole loukannut maanomistajien yhdenvertaisen kohtelun vaatimusta eikä ylittänyt sille kuuluvaa harkintavaltaa tehdessään asemakaavan hyväksymistä koskevaa päätöstä.

Kaupungin hyväksymä asemakaava ei myöskään aiheuta alueidenkäyttölain 54 §:n 3 momentissa tarkoitettua kohtuutonta haittaa ympäröivien kiinteistöjen omistajille pelkästään sen vuoksi, että asemakaava mahdollistaa nykyistä tehokkaamman rakentamisen kaava-alueella. Keskusta-alueella sijaitsevan tontin täydentäminen ja tehostaminen vaikuttavat väistämättä ympäröivään kaupunkikuvaan, näkymiin sekä valo-olosuhteisiin, mutta tällaiset vaikutukset eivät sellaisinaan merkitse asemakaavan sisältövaatimusten vastaista elinympäristön merkityksellistä heikkenemistä. Kaavatyön yhteydessä on arvioitu muun muassa kaupunkikuvallisia vaikutuksia, näkymiä, varjostusvaikutuksia sekä vaikutuksia naapurikiinteistöihin, eikä selvitysten perusteella vaikutusten ole katsottu muodostuvan kohtuuttomiksi. Lisäksi kaavaratkaisussa on otettu huomioon myös ympäröivien kiinteistöjen tulevat kehittämismahdollisuudet siten, ettei asemakaava estä niiden myöhempää täydentämistä tai kehittämistä.

Valituksessa esitetyt väitteet liikennejärjestelyjen, saavutettavuuden, pelastus- ja huoltoliikenteen sekä rännikatuympäristön toimivuuden puutteellisesta huomioon ottamisesta ovat perusteettomia. Kaavan liikenteellinen ratkaisu perustuu siihen, että ajoneuvoliikenne ohjataan Suokadun kautta eikä Käsityökadulta, mikä tukee rännikatuverkoston kehittämistavoitteita sekä jalankulun ja pyöräilyn olosuhteita. Samalla asemakaavassa on turvattu tarvittavat kulkuyhteydet ja mahdollistettu alueen tarkoituksenmukainen käyttö myös tulevaisuudessa. Rakentamisen tarkemmat liikenne-, huolto-, pelastus- ja esteettömyysratkaisut varmistetaan rakentamislupavaiheessa sovellettavan lainsäädännön mukaisesti.

Valituksessa esitetyt väitteet kaupunkikuvan, rakennetun kulttuuriympäristön, kaupunkivihreän sekä asuin ympäristön laadun heikkenemisestä eivät myöskään anna aihetta arvioida asemakaavaa lainvastaiseksi. Kaavaratkaisun lähtökohtana on ollut uuden rakentamisen sovittaminen olemassa olevaan kaupunkirakenteeseen siten, että rakennusten korkeus, massoittelu, kattolinjat ja julkisivuratkaisut muodostavat ympäristöönsä eheän kokonaisuuden. Rakentamisen määrä ja tehokkuus eivät poikkea olennaisesti keskusta-alueen muusta toteutuneesta rakenteesta. Vaikka näkymät ympäröivistä rakennuksista osittain muuttuvat, ovat tällaiset vaikutukset tavanomaisia keskusta-alueen täydennysrakentamisessa. Myös kaupunkivihreä on otettu huomioon asemakaavassa osoittamalla istutettava maanvarainen alue, joka tukee myös hulevesien hallinnan ratkaisuja. Se, ettei viherkerroinmenettelyä ole sovellettu hankkeessa, ei tee asemakaavasta lainvastaista, koska asemakaavamuutos on tullut vireille ennen viherkertoimen käyttöönottoa koskevan päätöksen voimaantuloa.

Kaupunki katsoo lisäksi, että asemakaava-aineisto on laadittu alueidenkäyttölain mukaisesti eikä valituksessa esitetyistä yksittäisistä kaavamerkintöjä, havainnekuvia, vaihtoehtotarkasteluja tai suunnitteluohjeita koskevista huomautuksista seuraa asemakaavan lainvastaisuus. Kaavatyön aikana on laadittu ja arvioitu vaihtoehtoisia suunnitteluratkaisuja, vaikutusten arviointi on toteutettu hankkeen laatuun nähden riittävällä tavalla, ja kaavamääräykset täyttävät asemakaavalle asetetut oikeudelliset vaatimukset. Valituksessa esitetyt näkemykset kohdistuvat pääosin asemakaavan sisältöratkaisujen tarkoituksenmukaisuuteen eivätkä osoita sellaista menettelyvirhettä tai lainvastaisuutta, jonka perusteella asemakaavan hyväksymispäätös tulisi kumota.

Näin ollen kaupungin hyväksymä asemakaava muodostaa alueidenkäyttölain 54 §:n kannalta tarkasteltuna maankäytöllisesti yhtenäisen ja riittävän kokonaisuuden. Valituksessa esitetyt väitteet selvitysten riittämättömyydestä, kaava-alueen virheellisestä rajaamisesta, vaikutusten puutteellisesta arvioinnista, liikennejärjestelyjen toimimattomuudesta, ympäröivien kiinteistöjen yhdenvertaisen kohtelun loukkaamisesta, kaupunkivihreän puutteista, kaupunkikuvan heikkenemisestä tai lähialueelle aiheutuvista kohtuuttomista haitoista ovat perusteettomia, minkä 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 tai asian palauttamista uudelleen valmisteltavaksi. Tämän vuoksi tehty valitus tulee hylätä kokonaisuudessaan perusteettomana.

Tämän lausunnon asiakirjoissa ovat Itä-Suomen hallinto-oikeuden lähetteen 2.7.2026 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. Luonnosvaihe, havainneaineisto, liite 4
7. Rakennusinventointi, liite 5
8. Liikennemeluselvitys, liite 6

9. Luonnosvaihe, lausunnot ja mielipiteet vastineineen, liite 7
10. Ehdotusvaihe, saadut lausunnot ja muistutukset vastineineen 2.4.2026, liite 8
11. Vaikutusten ennakoarviointilomake
12. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
13. Alueella voimassa oleva asemakaavakartta merkintöineen ja määräyksineen
14. Alueella voimassa olevan asemakaavan asemakaavaselostus
15. Alueella voimassa oleva yleiskaavakartta
16. Yleiskaavamerkinnät ja -määräykset
17. Yleiskaavaselostus
18. Karttaselvitys valituksenalaisen alueen sijainnista ja maanomistajista
19. Kaavoituksen aloituskokouksen muistio
20. Luonnosvaiheen lausuntokokouksen muistio
21. Maanomistajien yhteystiedot

Vaikutusten arviointi

Lausunnon osalta ei ole tehty vaikutusten arviointia. Asemakaavanmuutoksen vaikutukset on arvioitu osana kaupunginvaltuuston 18.5.2026 (§ 38) tekemää päätöstä.

Liitteet

- 1224/2022 Valitus
- 1224/2022 1. Asemakaavan muutokartta merkintöineen ja määräyksineen 18.5.2026
- 1224/2022 2. Kaavaselostus 2.4.2026
- 1224/2022 3. Asemakaavan muutoksen seurantalomake 24.2.2026, liite 1
- 1224/2022 4. Ote ajantasa-aseamakaavasta ja poistettava asemakaava 17.2.2026, liite 2
- 1224/2022 5. Ehdotusvaihe, havainneaineisto 6.2.2025, liite 3
- 1224/2022 6. Luonnosvaihe, havainneaineisto 6.8.2024, liite 4
- 1224/2022 7. Rakennusinventointi 4.3.2016, liite 5
- 1224/2022 8. Liikennemeluselvitys 5.5.2025, liite 6
- 1224/2022 9. Luonnosvaihe, lausunnot ja mielipiteet vastineineen 13.2.2025, liite 7
- 1224/2022 10. Ehdotusvaihe, saadut lausunnot ja muistutukset vastineineen 2.4.2026, liite 8
- 1224/2022 11. Vaikutusten ennakoarviointilomake 2.4.2026
- 1224/2022 12. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 7.3.2024
- 1224/2022 13. Alueella voimassa oleva asemakaavakartta merkintöineen ja määräyksineen 5.9.1974
- 1224/2022 14. Alueella voimassa olevan asemakaavan asemakaavaselostus 8.5.1974
- 1224/2022 15. Alueella voimassa oleva yleiskaavakartta 20.6.2002
- 1224/2022 16. Yleiskaavamerkinnät ja -määräykset 22.4.2002
- 1224/2022 17. Yleiskaavaselostus 13.8.2001
- 1224/2022 18. Karttaselvitys valituksenalaisen alueen sijainnista ja maanomistajista 19.8.2026
- 1224/2022 19. Kaavoituksen aloituskokouksen muistio 24.4.2024
- 1224/2022 20. Luonnosvaiheen lausuntokokouksen muistio 26.9.2024