

Poikkeaminen	Poikkeaminen / Multimäki, Haapaniemenkatu 17a, Kauppatori
Selostus ja perustelu	Puolikiinteiden ravintolakonttien ja esiintymislavaa palvelevan aputilan (421 km ²) rakentaminen torialueelle. Poikkeamista haetaan asemakaavan mukaisesta rakennusoikeudesta, käyttötarkoituksesta ja rakennuslupa-alueesta. Haettu rakentaminen täyttää rakentamislain mukaiset poikkeamisen edellytykset.
Rakennuspaikka	297-004-9902-0002
Rakennuskielto- tai rajoitus, josta poiketaan	Rakennuskielto tai -rajoitus, josta poiketaan rakentamislain 57 §:n nojalla alueidenkäyttölain 58 §:stä. Hanke poikkeaa voimassa olevasta asemakaavasta seuraavasti: - Voimassa oleva asemakaava ei sisällä ravintolakonttien tai esiintymislavaa palvelevan aputilan sijoittamiselle oikeuttavaa kaavamerkintää tai -määräystä.
Päätös perustuu seuraaviin selvityksiin:	
Kaavoitustilanne	Alueella on voimassa kaupunginvaltuuston 26.6.2006 hyväksymä asemakaava, jossa ko. kiinteistö on katuaukio / torialue. Asemakaavan mukaan alueelle saa rakentaa maanalaisia, viereisten katualueiden alle ulottuvia pysäköintikerroksia niin, että nykyinen maanpinnan korkeusasema säilyy. Alueelle saa sijoittaa asemakaavamerkinnällä osoitetun määrän autopaikkoja niiltä tonteilta, joiden autopaikkoja saa sijoittaa yleiseen pysäköintilaitokseen. Alueelle saa rakentaa kioskeja ja muita alueen toimintaan liittyviä tiloja (yama-1). Alueelle on lisäksi osoitettu merkintä (/s-5), jonka mukaan kyseessä on valtakunnallisesti arvokas torialue, ja alueen kulttuurihistoriallinen ja kaupunkirakennustaiteellinen arvo tulee muutostöissä ottaa huomioon. Alueelle on laadittu rakentamistapaohje (rto).
Nykyinen tilanne	Kiinteistö 297-4-9902-2 on merkitty kiinteistörekisteriin 18.6.2009 ja sen pinta-ala on 17 142 m ² . Kiinteistö on Kuopion kaupungin omistuksessa ja sillä sijaitsee kuusi erillistä vuonna 1991 valmistunutta torialuspysäköinnin sisäänkäyntiä 1750 k-m ² ja vuonna 1906 valmistunut myymälähalli 1 439 k-m ² . Kiinteistö on vuokrattu Kuopion kaupunkikeskustan kehittämissyhdystys ry:lle ja Kuopion Pysäköinti Oy:lle.
Pyydetty lausunnot ja selvitykset	Hakemuksesta on keskusteltu Kuopion kaupungin ja ELY-keskuksen välisessä kuukausikokouksessa 17.11.2025 sekä aiemmin erillisissä työneuvotteluissa. Hakemuksesta pyydettiin toimittamaan lausuntopyyntö. Muilta osin ei ollut huomautettavaa. Hakemuksesta on keskusteltu kunnallisteknisen suunnittelun ja maaomaisuuden hallinnan kanssa. Kunnallisteknisen liikennesuunnittelun mukaan palvelujen esteettömään

saavutettavuuteen on kiinnitettävä huomiota. Porrasyhteydet torilta eivät tue saavutettavuutta kaikille käyttäjäryhmille.

Hakemuksesta on pyydetty kaupunkikuvatyöryhmän, ELY-keskuksen, kulttuurihistoriallisen museon ja ympäristöministeriön lausunnot, koska hakemus koskee aluetta, joka on valtakunnallisesti arvokasta rakennettua kulttuuriympäristöä (RKY), Kuopion tori. Alue on myös osa Kuopion kansallista kaupunkipuistoa.

Kaupunkikuvatyöryhmä lausui 1.12.2025 seuraavaa:

"Kaupunkikuvallisesti aineisto on vielä luonnosmainen. Suunnitelmaa tulee kehittää ja valita lopullinen puulaji ja värisävy. Myös kattoterassin kaiteiden detaljiikkaa tulee tarkentaa havainneaineistoon. Lopullinen havainneaineisto katsotaan laajennetussa kaupunkikuvatyöryhmässä rakentamisluvan yhteydessä. Poikkeamislupaa voidaan kaupunkikuvallisesti puoltaa."

Pohjois-Savon ELY-keskus lausui 18.12.2025 seuraavaa:

"Ravintolakonttien katoille on suunnitelmissa esitetty koko rakennusten kokoiset terassit. Torikauppa ja muu torilla tapahtuva toiminta on perinteisesti tapahtunut niin Kuopiossa kuin muualla yhdessä tasossa, suoraan toripinnalla. Tämän voi katsoa olevan torialueen kulttuurihistoriallisiin ja kaupunkikuvallisiin ominaispiirteisiin kuuluvan asian. Esitetyt kattoterassit käyntiportaineen, kaiteineen, kalusteineen ja aurinkovarjoineen poikkeaisivat torialueen käytön ja luonteen yksitasaisuudesta.

Pohjois-Savon ELY-keskus arvioi, että esitetyt ravintolakonttien kattoterassit heikentäisivät Kuopion torin valtakunnallisesti merkittävän kulttuuriympäristön ominaispiirteitä. Tältä pohjalta ELY-keskus ei puolla poikkeamisratkaisua, joka sallii kattoterassien toteuttamisen.

Kuopion torialueen asemakaava on tullut voimaan vuonna 2008. Kaava on näin laadittu ennen nykyisten valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden voimaantuloa (v. 2018) ja ennen Kuopion kansallisen kaupunkipuiston perustamista (v. 2017). Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden tarkoittama rakennetun kulttuuriympäristön inventointi (RKY) on samoin tullut voimaan kaavan laatimisen jälkeen, vuonna 2010. ELY-keskus pitää torialueen asemaakaavan päivittämistä aiheellisena."

Kuopion kulttuurihistoriallinen museo lausui 29.12.2025 seuraavaa:

"Alueellinen vastuumuseo piti aiemmin nähtyä suunnitelmaa Kauppatorin esiintymislavasta ja ravintolakonteista torimiljöötä ajatellen sopimattomana, ja katsoi että suunnittelussa tulisi varmistua valittavien rakenteiden keveydestä ja läpinäkyvyydestä. Alueellinen vastuumuseo on samaa mieltä Pohjois-Savon ELY-keskuksen kanssa siitä, että alueen asemakaavaa tulisi päivittää, ja että kattoterassien rakentamisen sijaan torialue tulisi suunnitella yksikerroksiseksi. Pohjois-Savon alueellinen vastuumuseo ei puolla sellaista vaihtoehtoa, joka sallii kattoterassien toteuttamisen.

Pohjois-Savon alueellinen vastuumuseo arvioi, että torialueelle on ominaista tämän avoimena säilynyt luonne. Rakennuksien ja rakenteiden sijoittaminen ympäristöön heikentää alueellisen vastuumuseon näkemyksen mukaan sille ominaista luonnetta. Alueellinen vastuumuseo toistaa sen aiemmin esille nostaman näkemyksen asiaan (28.2.2025), että sellainen rakentaminen, joka ei liity asemakaavan mukaiseen kauppatorikäyttöön, tulee tarkoin yhteensovittaa ympäristön kannalta

keskeisien arvojen kanssa."

Ympäristöministeriö on lausunnossaan 19.12.2025 todennut, että sillä ei ole tarvetta lausua yksittäisestä poikkeamislupahakemuksesta. ELY-Keskus ja vastuumuseo ottavat kantaa poikkeamisen edellytyksiin ja soveltuvuuteen arvokkaassa rakennetussa kulttuuriympäristössä.

Naapurien kuuleminen

Kuopion kaupunki on suorittanut naapureiden 297-4-29-1, 297-4-8-5, 297-4-26-5, 297-4-19-5, 297-4-27-5, 297-4-15-4, 297-4-10-4, 297-4-14-2, 297-4-15-5 ja 297-4-14-3 kuulemisen. Hakemuksesta ei ollut huomautettavaa. Naapureille sekä muille, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin poikkeaminen saattaa huomattavasti vaikuttaa, varattiin tilaisuus muistutuksen tekoon poikkeamisen nähtävilläolonaikana 4.12.-19.12.2025, joka kuulutettiin 4.12.2025 Savon Sanomissa. Hakemuksesta tuli nähtävilläolonaikana yksi muistutus.

8.12.2025 saapuneessa muistutuksessa todetaan seuraavaa:

"Hei, Huomasin, että Kuulutus 1099/2025 materiaaleissa ei ollut ollenkaan ajateltu esteettömyyttä. Paviljonkiin ei ollut esteetöntä kulkua eikä kattoterassille ollut kuin portaat. Esimerkiksi rattaiden kanssa liikkuvat ja liikkumisen apuvälineiden käyttäjät jäävät kokonaan ulos asiakaskunnasta, kun suunnitelmissa ei huomioida heitä.

Väestö ikääntyy ja esteettömyystarpeet kasvavat miten Kuopio aikoo olla jatkossa elinvoimainen, jos esteettömyyttä ei huomioida uuden rakennuksen suunnittelussa. En huomannut suunnitelmissa yhtään asiakasvessaa tai työntekijöiden vessaa. Missä vessat tulevat olemaan, kun paviljonki on valmis? Portaiden sijaan toivoisin, että paviljonkiin pääsisi loivaa liuskaa myöten, jolloin asiakaskunta laajenisi.

Toivon, että esteettömyys otetaan paremmin huomioon suunnitelmissa ja se nähdään investointina tulevaisuuteen. Jos esteettömyyttä ei huomioida suunnitteluvaiheessa niin Kuopio syrjii esteettömyyttä tarvitsevia."

Päätöksen perustelut

Hakija on perustellut poikkeamista seuraavasti: "voimassa olevassa asemakaavassa ei torilla ole rakennusoikeutta, mutta merkintä yama-1, jossa alueelle saa rakentaa kioskeja ja muita alueen toimintaan liittyviä tiloja".

Poikkeamiselle on olemassa erityinen syy, sillä se tukee alueen tarkoituksen mukaista käyttöä ja elinkeinoelämän toimintaedellytyksiä. Asemakaava mahdollistaa torialueelle kioskien ja muiden alueen toimintaan liittyvien tilojen rakentamisen. Asemakaavan yhteydessä on laadittu torin rakentamistapaohje, jossa on osoitettu viitteellisen suunnitelmakuvan kautta rakennusmassojen sijoittuminen. Asemakaavan keskeisenä suunnitteluperiaatteena on rakennusmassojen symmetriamainen sijoittelu kauppatorin reunoille. Asemakaavassa ei ole asetettu rakennusoikeudellista rajoitetta kioskeille vaan torin luonne yleisenä kauppapaikkana edellyttää tarkoituksenmukaista harkintaa torin tarkemmassa suunnittelussa.

Asemakaavasta poikkeaminen liittyy ravintolakonttien käytön luonteeseen. Asemakaavan mahdollistamat kioskit ovat luonteeltaan rakennelmia, joista tuotteet myydään ulos eikä asiakaskunta käy sisällä rakennelmassa. Poikkeaminen käyttötarkoituksesta syntyy käytöstä, jossa asiakkaat liikkuvat ravintolakontin sisällä, koska tällöin ne eivät vastaa luonteeltaan kioskin toimintaa. Kyseisen käytön luonteen poikkeavuuden ei voida katsoa aiheuttavan haittaa kaupunkikuvalle, koska ravintolakontit on sovitettu yhteen torin muiden rakennelmien kanssa ja ne eivät poikkea ulkoiselta

luonteeltaan merkittävästi kioskeista. Hanke noudattaa lisäksi vuonna 2024 laadittuja torialueen suunnitteluperiaatteita ja niihin pohjautuvaa, vuonna 2024 hyväksyttyä torialueen yleissuunnitelmaa.

Lausunnoissa on kiinnitetty huomiota torialueen yksitasoiseen luonteeseen, josta esitetyt kattoterassit poikkeavat. Ravintolakontit kattoterasseineen palvelevat torin käyttöä ja vastaavia väliaikaisia ravintolakontteja ilman kattoterassia on käytetty esimerkiksi joulutorin yhteydessä. Vaikka toria on historiallisesti käytetty yksitasoisena ei poikkeamisen voida kuitenkaan katsoa johtavan alueen kulttuurihistoriallisten arvojen heikentymiseen. Vaikka rakenteet mahdollistavat oleskelun kattoterassilla, rakenteet hahmottuvat toriympäristössä yksitasoisena ja noudattavat torin olevien rakenteiden, kuten porrashuoneiden räystäslinjaa. Osaltaan maantasokerroksen läpinäkyvyys tukee torin avonaista luonnetta, jäsentäen samalla torialuetta yleissuunnitelman mukaisesti.

Lisäksi on huomioitava, että torin käyttö heijastaa myös aina aikaansa. Torin käyttö on muuttunut alkuperäisestä kaupan paikasta myös tapahtumakäyttöön, ja tätä kautta toriin on tullut myös vertikaalista käyttöä torilavan kautta. Ravintolakontit mahdollistavat torin ja tätä kautta koko ruutukaavakeskustan elinvoimaisuuden kehittämistä. Ravintolakontit ovat myös väliaikaisia, jolloin on mahdollista saada kokemuksia siitä, miten kattoterassin käyttö vaikuttaa torin kulttuuriympäristöarvoihin ja toimintaan, ilman, että tehdään pysyvämpää ratkaisua esimerkiksi muuttamalla asemakaavaa. Kun otetaan huomioon, että ravintolakontit ovat väliaikaisia, noudattavat torin rakenteiden sijoittamisen periaatteita ja, että kattoterassin rakenteet ovat vähäeleisiä ei voida katsoa, että poikkeamisen myöntämisestä aiheutuisi haittaa kulttuurihistoriallisten arvojen säilymiselle. Lausunnoissa on esitetty muita tarkennustarpeita, jotka liittyvät rakenteiden keveyteen, materiaalivalintoihin ja värisävyihin, jotka on mahdollista tarkentaa rakentamislupavaiheessa.

Muistutuksissa esitetty huoli esteettömyydestä ja wc tiloista on otettu huomioon suunnitelmissa. Ravintolakonttien ensimmäinen kerros toteutetaan esteettömänä, ja siihen rakennetaan esteetön luiska kaltevuudella 1:12,5. Lisäksi ensimmäiseen kerrokseen toteutetaan liikuntaesteisten wc tila. Kattoterassia ei voida toteuttaa esteettömäksi tilantarpeen vuoksi, eikä sääntely edellytä esteettömyyttä kaikkiin kerroksiin. Muistutuksessa esitetyt näkökohdat eivät siten vaikuta poikkeamisluvan myöntämisen edellytyksiin.

Vaikutusten arviointi

Poikkeamisella ei ole ilmastopoliittisia tai ympäristöllisiä vaikutuksia eikä myöskään vaikutuksia asukkaisiin. Poikkeamisella ei ole lapsivaikutuksia. Poikkeamisella on positiivissa vaikutuksia alueen palvelutasoon ja yritystoimintaan.

Sopeutuminen lain edellytyksiin

Haettu poikkeaminen ei aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle eikä vaikeuta luonnonsuojelun ja rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista. Poikkeaminen ei johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen eikä muutoin aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia (RakL 57 §). Poikkeamisen myöntämiseen on erityinen syy.

Päätös

Lupa myönnetään ehdolla, että kattoterassien kaiderakenteet toteutetaan

rakenteeltaan kevyinä ja läpinäkyvinä, minkä lisäksi rakentamislupavaiheessa tulee saada kaupunkikuvatyöryhmän puoltava lausunto lopullisten materiaalien, värisävyjen ja kaideratkaisun osalta. Haettu rakentaminen täyttää rakentamislain mukaiset poikkeamisen edellytykset.

Poikkeamispäätös on voimassa kaksi vuotta, jona aikana poikkeamislupa on hyödynnettävä.

KYP Asemakaavapäällikkö

Asiakirja on allekirjoitettu koneellisesti Kuopion kaupungin asianhallintajärjestelmässä. Allekirjoituksen oikeellisuuden voi todentaa kirjaamosta.

Valmistelija	Emilia Kosonen	
Liitteet	Kiinteistörekisteriote Pääpiirustukset	1 kpl 1 kpl
Tiedoksianto	Hakija Lupa- ja valvontavirasto Muistutuksen tekijä	
Tiedoksi	Kaupunkirakennelautakunta Maaomaisuuden hallinta Alueellinen rakennusvalvonta	
Lunastus	Päätös 2 200 € ja naapureiden kuuleminen 900 € ja laajempi kuuleminen 490 €. Yhteensä 3 590 € (kaupunginhallitus 14.11.2022).	
Päätöksen kuulutus	Päätös kuulutetaan 27.02.2026 Kuopion kaupungin sähköisellä ilmoitustaululla osoitteessa www.kuopio.fi .	
Lainvoimaisuus	Jos tästä päätöksestä ei ole valitettu määräaikaan mennessä, päätös on lainvoimainen 08.04.2026.	

Liite Q4 Oikaisuvaatimusohje / asemakaavapäällikön ja yleiskaavapäällikön päätös poikkeamisluvasta

Tähän päätökseen tyytymätön voi tehdä kirjallisen oikaisuvaatimuksen. Päätökseen ei saa hakea muutosta valittamalla tuomioistuimeen.

Oikaisuvaatimusoikeus

Oikaisuvaatimusoikeus on

- 1) viereisen tai vastapäätä olevan kiinteistön tai muun alueen omistajalla ja haltijalla;
- 2) sellaisen kiinteistön tai muun alueen omistajalla ja haltijalla, jonka rakentamiseen tai muuhun käyttämiseen päätös voi olennaisesti vaikuttaa;
- 3) sillä, jonka asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin hanke voi huomattavasti vaikuttaa;
- 4) sillä, jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa;
- 5) kunnalla;
- 6) naapurikunnalla, jonka maankäytön suunnitteluun päätös vaikuttaa;
- 7) muulla viranomaisella toimialaansa kuuluvissa asioissa.

Valitusoikeus on lisäksi toimialueellaan sellaisella rekisteröidyllä yhteisöllä, jonka tarkoituksena on ympäristön-, terveyden- tai luonnonsuojelun edistäminen, jos rakentamislupa koskee rakennusta hankkeessa, johon sovelletaan ympäristövaikutusten arviointimenettelystä annettua lakia.

Oikaisuvaatimusaika

Päätös annetaan tiedoksi julkisella kuulutuksella. Kaupungin ilmoitukset ja kuulutukset löytyvät Kuopion kaupungin sähköiseltä ilmoitustaululta osoitteesta www.kuopio.fi.

Tiedoksisaannin katsotaan tapahtuneen seitsemäntenä päivänä kuulutuksen julkaisemisajankohdasta.

Oikaisuvaatimus on tehtävä 30 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaamisesta.

Oikaisuvaatimus on toimitettava oikaisuvaatimusviranomaiselle määräajan viimeisenä päivänä ennen viranomaisen aukioloajan päättymistä.

Tiedoksiantopäivää ei lueta oikaisuvaatimusaikaan. Jos oikaisuvaatimusajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joului- tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa oikaisuvaatimuksen tehdä ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Oikaisuvaatimusviranomainen

Kuopion kaupungin kaupunkirakennelautakunta

Postiosoite	PL 1097, 70111 KUOPIO
Käyntiosoite	Suokatu 42
Sähköposti	kirjaamo(at)kuopio.fi
Puhelin	017 185 044

Oikaisuvaatimuksen muoto ja sisältö

Oikaisuvaatimus on tehtävä kirjallisesti. Myös sähköinen asiakirja täyttää vaatimuksen kirjallisesta muodosta.

Oikaisuvaatimuksessa on ilmoitettava

- otsikkoon päätöksen asianumero
(esim. Oikaisuvaatimus, Asianro 26-0001-POI)
- miten päätöstä halutaan oikaistavaksi
- millä perusteella oikaisua vaaditaan.

Oikaisuvaatimuksessa on lisäksi ilmoitettava tekijän yhteystiedot

- nimi
- kotikunta
- postiosoite
- puhelinnumero.

Jos oikaisuvaatimus päätös voidaan antaa tiedoksi sähköisenä viestinä, yhteystietona pyydetään ilmoittamaan myös sähköpostiosoite