

1389/10.03.00.11/2024

18.10.2024 § 30/2024

Hakija/asianosainen Kiinteistön 167-401-13-45 omistajat

Asia Kiinteistöä 167-401-13-45 koskeva poikkeaminen

Päätös

Myönnän poikkeamisen liksenvaaran - Ketunpesien - Papinkankaan osayleiskaavan mukaisesta AO-rakennuspaikan enimmäisrakennusoikeudesta uuden hevostallin ja talousrakennuksen rakentamiseen, asemapiirroksen mukaisesti kiinteistölle 167-401-13-45.

Hevostoiminnassa sekä lannan käsittelyssä tulee noudattaa voimassa olevaa lainsäädäntöä sekä Joensuun kaupungin ympäristönsuojelumääräyksiä sekä ohjeita.

Päätös on voimassa kaksi vuotta, jonka kuluessa on haettava rakennuslupa toimenpiteille. Toimenpiteisiin voi ryhtyä, kun niille myönnetty rakennuslupa on lainvoimainen.

Asian kuvaus

Paikka:

Hakemus koskee kiinteistöä 167-401-13-45, joka sijaitsee liksenvaaralla, noin kuusi kilometriä Joensuun keskustasta, osoitteessa Variksenpolku 14, 80260, Joensuu. Kiinteistön pinta-ala on n. 1,37 hehtaaria. Kyseessä on olemassa oleva asuinrakennuksen rakennuspaikka, jolla sijaitsee 225 k-m²:n suuruinen asuinrakennus sekä 76 ja 71 k-m²:n suuruiset talousrakennukset. Yhteensä rakennusoikeutta on siis käytetty 372 k-m²:n verran.

Rakennushanke ja lupatarve:

Hakijat haluavat rakentaa 128 k-m²:n suuruisen hevostallin sekä 30 k-m²:n suuruisen lantakontin. Hankkeen myötä rakennusoikeutta on käytetty yhteensä 530 k-m²:n verran.

Poikkeaminen vaaditaan liksenvaaran - Ketunpesien - Papinkankaan osayleiskaavan mukaisesta erillispientalojen asuinalueen kaavamääräyksestä, jonka mukaan rakennuspaikan rakennusoikeus on enintään 400 k-m². Nyt haetun rakentamisen myötä rakennuspaikan käyttämä kokonaisrakennusoikeus on yhteensä 530 k-m², eli ylitystä tapahtuu 130 k-m²:n (n. 33 %) verran.

Suunnittelutilanne:

Alueella on voimassa liksenvaaran - Ketunpesien - Papinkankaan osayleiskaava (hyv. 2014). Kaavassa hakemuksen mukaiselle kiinteistölle on osoitettu erillispientalojen asuinalueen rakennuspaikka (AO-merkintä). AO-alue on tarkoitettu ympärivuotisten asuntojen rakentamiseen. Rakennuspaikalle saa rakentaa 1-2 -asuntoisen asuinrakennuksen lisäksi tarvittavia talousrakennuksia. Rakennusoikeus on 400 k-m². Rakennukset on liitettävä keskitettyyn vesi- ja viemäriverkostoon.

Muuten kiinteistö on maa- ja metsätalousvaltaista aluetta (M-merkintä). M-alue varataan pääasiassa maa- ja metsätalouden harjoittamiseen. Alueella sallitaan maa- ja metsätaloutta palveleva maaseudulle soveltuvan elinkeinoharjoittamisen kannalta tarpeellinen rakentaminen. Rakentaminen ja ympäristöhoito ovat sovitettava huolellisesti maisemaan ja kyläkuvaan. Lisäksi kiinteistön läpi kulkee ohjeellinen ulkoilureitti.

18.10.2024 § 30/2024

1389/10.03.00.11/2024

Kiinteistö kuuluu myös kokonaisuudessaan yhdyskuntarakenteen mahdolliseen laajenemisalueeseen. Alueen rakentamismahdollisuus selvitetään tarkemmin asemakaavalla. Alueelle on tarkoitus sijoittaa kaupunkimaista yhdyskuntarakennetta huomioiden alueen nykyinen kylämainen luonne. Kaavan yleisen määräyksen mukaisesti yhdyskuntarakenteen mahdolliseksi laajentumisalueeksi osoitetulla alueella rakentaminen edellyttää asemakaavaa lukuun ottamatta kaavassa osoitettuja rakennuspaikkoja. Näille voidaan myöntää rakennusluvat suoraan kaavan pohjalta noudattaen kaavan rakennuspaikkoja koskevia määräyksiä. Rakentamisen tulee tapahtua samassa pihapiirissä enintään 2000 m² alalla huomioiden alueen myöhempi asemakaavoitus. Maanteiden liittymien on perustuttava olemassa oleviin liittymiin.

Alue kuuluu kaupungin rakennusjärjestyksessä osoitetulle MRL 16 §:n mukaiselle suunnittelutarvealueelle. Erillistä MRL 137 §:n mukaista suunnittelutarveratkaisua ei kuitenkaan vaadita, sillä kyseessä on olemassa olevaan asuntoon kuuluvan talusrakennuksen rakentaminen.

Rakennusjärjestys:

Alueella on voimassa Joensuun kaupungin rakennusjärjestys (KV 27.1.2020 § 6).

Hakijan perustelut:

Haetaan poikkeamista liksenvaaran - Ketunpesien - Papinkanaan osayleiskaavassa AO tontille osoitetusta 400 k-m²:n rakennusoikeudesta. Haetaan lisärakennusoikeutta 130 k-m² hevostallin toteuttamiseen aputiloiheen.

Rakennushankkeen koko on noin 530 k-m². Hakijat omistavat viereisen tilan 167-401-13-46, jonka koko on 1,4 ha. Yhdessä tämän tilan kanssa (1,37 ha) rakennuspaikan koko on noin 2,77 ha. Tilalle 167-401-13-46 tulisi osittain ratsastuskenttä laitumieheen. Osayleiskaava-alueella on ratsastusta palvelevia tiloja kaavamerkinnällä AM-E joka mahdollistaisi mm. matkailu ja ratsastustoimintaa jopa elinkeinomielessä. Tämä hanke pohjautuu hevosharrastukseen ja siihen liittyvään toimintaan. Hevosten lanta säilötään umpinaiseen ja tiiviiseen lantakonttiin josta ei aiheudu ympäristölle mm. hajuhaittaa. Lanta luovutetaan sellaiselle hyödyntäjälle, joka voi vastaanottaa sitä ympäristönsuojelulain 27 §:n nojalla ja jolla on luvat jatkokäsitellä lantaa.

Naapurien kuuleminen:

Hakija ja kaupunki ovat kuulleet naapurit. Näillä ei ollut huomautettavaa hankkeesta.

Päätöksen perustelut

Hakemus koskee kiinteistöä 167-401-13-45, joka sijaitsee liksenvaaralla, noin kuusi kilometriä Joensuun keskustasta. Kiinteistön pinta-ala on n. 1,37 hehtaaria. Kyseessä on olemassa oleva asuinrakennuksen rakennuspaikka, jolla sijaitsee 225 k-m²:n suuruinen asuinrakennus sekä talusrakennuksia 147 k-m²:n verran. Alueella on voimassa liksenvaaran - Ketunpesien - Papinkankaan osayleiskaava (2014). Kaavassa hakemuksen mukaiselle kiinteistölle on osoitettu erillispientalojen asuinalueen rakennuspaikka (AO-merkintä). AO-alue on tarkoitettu ympärivuotisten asuntojen rakentamiseen. Rakennuspaikalle saa rakentaa 1-2 -asuntoisen asuinrakennuksen lisäksi tarvittavia talusrakennuksia. Rakennusoikeus on 400 k-m².

Hakijat haluavat rakentaa 128 k-m²:n suuruisen hevostallin sekä 30 k-m²:n suuruisen lantakontin. Hankkeen myötä rakennusoikeutta on käytetty yhteensä 530 k-m²:n verran. Poikkeaminen vaaditaan liksenvaaran - Ketunpesien - Papinkankaan osayleiskaavan mukaisesta erillispientalojen asuinalueen

18.10.2024 § 30/2024

1389/10.03.00.11/2024

kaavamääräyksestä, jonka mukaan rakennuspaikan rakennusoikeus on enintään 400 k-m². Nyt haetun rakentamisen myötä rakennuspaikan käyttämä kokonaisrakennusoikeus on yhteensä 530 k-m², eli ylitystä tapahtuu 130 k-m²:n verran.

Haettu poikkeaminen AO-rakennuspaikan enimmäisrakennusoikeudesta on huomattava. Rakentamisen määrä on kuitenkin maltillinen kahden kiinteistön yhdessä muodostaman 2,8 ha:n rakennuspaikan kokoon nähden. Tehokkuusluvaksi muutettuna tämä vastaisi vain n. e=0,02 tehokkuutta. Verrattuna esimerkiksi Reijolan asemakaava-alueen AO-tonttien yleiseen e=0,25 tehokkuuteen nyt haettu rakentamisen tehokkuus on tästä alle kymmenesosa. Rakentamisen määrää voi myös suhteuttaa kaavan mukaisiin AM-E-alueisiin (maataloutta palveleva elinkeinorakentamisen alue), joilla saa rakentaa esim. ratsastusta palvelevaa toimintaa maneesi- ja talousrakennuksineen 1200 k-m²:n verran. Suunniteltu hevostoiminta soveltuu luonteeltaan hyvin liksenvaaran maaseutumaiselle ja väljästi rakennetulle alueelle. Perusteet kerrosalan ylittämiseksi tämän toiminnan mahdollistamiseksi ovat olemassa.

Rakentaminen kohdistuu pääosin kaavassa osoitetulle rakennuspaikalle. Lantakontti ja hevostoimintaan tarkoitettu kenttä tulevat kuitenkin osittain kaavan mukaiselle M-alueelle. Tätä voi pitää rakennuspaikan käytön näkökulmasta tarpeellisena, sillä näitä toimintoja ei ole tarkoituksenmukaista sijoittaa välittömästi asuinrakennuksen viereen. Hevostoimintaa voi myös pitää hyvin maa- ja metsätalousvaltaiselle alueelle sopivana käyttötarkoituksena. Kahden kiinteistön alueelle ulottuessaan rakennuspaikan koko on yhteensä n. 2,8 ha, joka täyttää kaupungin rakennusjärjestyksen 22 §:n mukaisen katio- ja sorkkaeläinten pitoon soveltuvan rakennuspaikan 2,0 ha:n minimipinta-alan vaatimuksen. Myöskään naapurit eivät ole vastustaneet hanketta. Rakentaminen on muuten voimassa olevan osayleiskaavan sekä rakennusjärjestyksen määräysten mukaista.

Hakemuksessa esitetty rakennushanke täyttää MRL 171.2 §:n mukaiset poikkeamisen edellytykset, koska ei ole nähtävissä, että rakentamisesta aiheutuisi haittaa liksenvaaran - Ketunpesien - Papinkankaan osayleiskaavan toteuttamiselle, alueen tulevalle kaavoitukselle tai alueiden käytön muullekaan järjestämiselle. Tiedossa ei myöskään ole sellaisia tälle kiinteistölle kohdistuvia erityisiä luonnonarvoja, virkistystarpeita tai rakennetun kulttuuriympäristön kohteita, jotka kyseenalaistaisivat suunnitellun rakentamisen.

Valmistelija: maankäytön suunnittelija Patrik Hämäläinen / PS

Sovelletut säännökset

Poikkeaminen:

Maankäyttö- ja rakennuslain 171, 173 ja 174 § (196/2016)

Toimivallan perusteet

Kaupunkirakennelautakunta 15.6.2021 § 101.

Julkipano ja nähtävänäpito

Päätös annetaan julkipanon jälkeen 18.10.2024 ja asetetaan yleisesti nähtäväksi yleisessä tietoverkossa 18.10.2024.

Allekirjoitus

Kaavoituspäällikkö

Pauli Sonninen

Tämä asiakirja on allekirjoitettu sähköisesti asianhallintajärjestelmässä. Allekirjoituksen oikeellisuuden voi todentaa kirjaamosta.

Tiedoksianto

18.10.2024 § 30/2024

1389/10.03.00.11/2024

Päätös on annettu tiedoksi hakijoille ja kaupunkirakennelautakunnalle sekä sähköpostilla Pohjois-Karjalan ELY-keskukselle ja rakennusvalvonnalle.

18.10.2024

Lisätietoja: maankäytön suunnittelija Patrik Hämäläinen
patrik.hamalainen@joensuu.fi, p. 050 349 4920

Lunastus:

Myönteinen päätös 605 euroa (alv 0 %)

Kielteinen päätös 300 euroa (alv 0 %)

1389/10.03.00.11/2024

OIKAISUVAATIMUSOHJEET

Päätöksen tekijä

Kaavoituspäällikkö

Oikaisuvaatimusoikeus

Päätökseen tyytymätön voi tehdä kirjallisen oikaisuvaatimuksen. Oikeus oikaisuvaatimuksen tekemiseen poikkeamispäätöksestä sekä suunnittelutarveratkaisua koskevasta 137 ja 137 a §:n mukaisesta päätöksestä on:

- 1) viereisen tai vastapäätä olevan alueen omistajalla ja haltijalla;
- 2) sellaisen kiinteistön omistajalla ja haltijalla, jonka rakentamiseen tai muuhun käyttämiseen päätös voi olennaisesti vaikuttaa;
- 3) sillä, jonka asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin hanke saattaa huomattavasti vaikuttaa;
- 4) sillä, jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa;
- 5) kunnalla ja naapurikunnalla, jonka maankäytön suunnitteluun päätös vaikuttaa;
- 6) toimialueellaan sellaisella rekisteröidyllä yhdistyksellä, jonka tarkoituksena on luonnon- tai ympäristönsuojelun tai kulttuuriarvojen suojelun edistäminen taikka elinympäristön laatuun muutoin vaikuttaminen; sekä
- 7) viranomaisella toimialaansa kuuluvissa asioissa.

Oikaisuvaatimusviranomainen

Joensuun kaupungin kaupunkirakennelautakunta

Käyntiosoite: Koskikatu 5, 80100 Joensuu, ma-ti ja to-pe klo 10-16 ja ke klo 10-17

Postiosoite: PL 59, 80101 Joensuu

Sähköposti: kirjaamo@joensuu.fi

Oikaisuvaatimusaika ja sen alkaminen

Oikaisuvaatimus on tehtävä neljäntoista (14) päivän kuluessa päätöksen antamisesta.

Oikaisuvaatimuksen sisältö ja toimittaminen

Oikaisuvaatimus on tehtävä kirjallisesti kaupunkirakennelautakunnalle ja allekirjoitettava.

Oikaisuvaatimuskirjelmässä on ilmoitettava päätös, johon vaaditaan oikaisua, sekä se, millaista oikaisua vaaditaan ja millä perusteilla sitä vaaditaan. Oikaisuvaatimus on toimitettava ennen oikaisuvaatimusajan päättymistä johonkin yllä mainituista kaupunkirakennepalveluiden osoitteista.