

1466/10.03.00.11/2025

Hakija/asianosainen

Kiinteistön 167-409-51-23 haltijan valtuuttama asiamies

Asia

Kiinteistöä 167-409-51-23 koskeva poikkeaminen

Päätös

Myönnän poikkeamisen Hammaslahden osayleiskaavan asuntoalueen (A-3) käyttötarkoituksesta sekä rakennuspaikan vähimmäiskokoa koskevasta kaavamääräyksestä energiakontin rakentamiseksi, asemapiirroksen mukaisesti kiinteistölle 167-409-51-23.

Päätös on voimassa kaksi vuotta, jonka kuluessa rakennushanke on toteutettava. Toimenpiteisiin voi ryhtyä, kun tämä poikkemislupa on lainvoimainen.

Asian kuvaus

Paikka:

Hakemus koskee kiinteistöstä 167-409-51-23 vuokrattua aluetta, joka sijaitsee Hammaslahden taajaman pohjoispuolella Saarenkylän alueella, Saarenkyläntien varrella (82200 Hammaslahti). Kiinteistön pinta-ala on 13,9 hehtaaria, josta vuokratun alueen pinta-ala on 2000 m². Kiinteistö on rakentamaton.

Rakennushanke ja lupatarve:

Hakijan tarkoituksena on asentaa energian varastointiin tarkoitettu 22,5 k-m²:n suuruinen teräskontti. Kontissa on akustotila ja siihen liittyvät muunto- ja muuntajatilat sekä kytkentätila.

Poikkeaminen vaaditaan alueella voimassa olevan Hammaslahden osayleiskaavan asuntoalueen (A-3-merkintä) käyttötarkoituksesta. Energian varastointiin tarkoitettun kontin rakentamista ei voi pitää A-3-alueelle tarkoitettuna haja-asutusluonteisena rakentamisena, joten poikkeaminen kaavan käyttötarkoituksesta vaaditaan.

Lisäksi poikkeaminen vaaditaan A-3-alueen kaavamääräyksestä, jonka mukaan rakennuspaikan tulee olla asemakaava-alueen ulkopuolella vähintään 5000 m²:n suuruinen. Hakemuksen mukaisen vuokra-alueen pinta-ala on 2000 m².

Suunnittelutilanne:

Alueella on voimassa oikeusvaikutteinen Hammaslahden osayleiskaava, jossa hakemuksen mukainen kohde on asuntoaluetta (A-3-merkintä). Kyseessä on asuntoalue, jota ei yleiskaavan tavoittelanteeseen mennessä asemakaavoiteta, ja jolla voidaan sallia haja-asutusluonteinen rakentaminen. Kaavamääräysten mukaisesti rakennuspaikan pinta-alan on oltava vähintään 5000 m² ja tilakohtainen (kantatila vuodelta 1969) rakennusoikeus on enintään neljä rakennuspaikkaa 10 ha kohden.

1466/10.03.00.11/2025

Rakennuspaikoilla jätevedet on johdettava ensimmäisessä vaiheessa umpisäiliöön, josta ne ovat johdettavissa myöhemmin rakennettavan viemäriverkoston kautta jätevedenpuhdistamolle. Yleisen tien liittymät on perustettava olemassa oleviin liittymiin.

Alue sijaitsee myös kaupungin rakennusjärjestyksessä osoitetulla AKL 16 §:n mukaisella suunnittelutarvealueella.

Rakennusjärjestys:

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

Hakijan perustelut:

Haetaan poikkeamista rakennusjärjestyksen mukaisesta rakennuspaikan koosta. Vuokra-alueen koko, 2000 neliömetriä, on riittävä sähköenergiavaraston rakentamiseen ja vuokra-alueella voidaan toteuttaa kaikki laitteiston vaatimat toiminnot sekä huomioida tarvittavat suojaetäisyydet. Sähköenergiavarasto on erillislaitteisto / laitteisto.

Haetaan poikkeamista kaavamerkinnästä A-3. Suunniteltu rakennuspaikka sijaitsee PKS Sähkönsiirto Oy:n 20kV keskijännitteen sähkölinjojen läheisyydessä sekä olemassa olevan tieyhteyden vieressä. Rakennuspaikan valinnassa on otettu huomioon, että akkuvaraston toiminnan ja asentamisen kannalta on oleellista sen sijoittaminen keskijännitteen sähkölinjan läheisyyteen sekä riittävän hyvän tieyhteyden järjestäminen tontille. Akkuvaraston sijoittamisen suunnittelussa on huomioitu ympäröivä asutus ja sen edellyttämät rakentamisen suojaetäisyydet.

Naapurien kuuleminen:

Kaupunki on kuullut naapurit. Naapureilla ei ollut huomautettavaa hankkeesta.

Päätöksen perustelut

Hakemus koskee kiinteistöstä 167-409-51-23 vuokrattua 2000 m²:n suuruista aluetta, joka sijaitsee Hammaslahden taajaman pohjoispuolella Saarenkylän alueella, Saarenkyläntien varrella. Hakijan tarkoituksena on asentaa energian varastointiin tarkoitettu 22,5 k-m²:n suuruinen teräskontti.

Alueella on voimassa oikeusvaikutteinen Hammaslahden osayleiskaava, jossa hakemuksen mukainen kohde on asuntoaluetta (A-3-merkintä). Kyseessä on asuntoalue, jota ei yleiskaavan tavoitetilanteeseen mennessä asemakaavoiteta, ja jolla voidaan sallia ha-ja-asutusluonteinen rakentaminen. Kaavamääräysten mukaisesti rakennuspaikan pinta-alan on oltava vähintään 5000 m² ja tilakohtainen (kantatila vuodelta 1969) rakennusoikeus on enintään neljä rakennuspaikkaa 10 ha kohden. Poikkeaminen vaaditaan yleiskaavan A-3-alueen käyttötarkoituksesta. Energian varastointiin tarkoitettua kontin rakentamista ei voi pitää alueelle tarkoitettuna haja-asutusluonteisena rakentamisena, joten poikkeaminen kaavan käyttötarkoituksesta edellytetään. Lisäksi poikkeaminen vaaditaan A-3-alueen kaavamääräyksestä, jonka mukaan rakennuspaikan tulee olla vähintään 5000 m²:n suuruinen.

Alueen maankäytön paine on ollut viime vuosina vähäistä. Hakemuksen mukaisen pienen vuokra-alueen osoittaminen energiakontin käyttöön ei vaikeuta yleiskaavassa osoitetun A-3-alueen myöhempää hyödyntämistä sille osoitettuun haja-asutusluonteisen

1466/10.03.00.11/2025

asumisen käyttötarkoitukseen. Suunniteltu rakentaminen ei täten vaaranna kaavan toteuttamista tai sen tavoitteiden saavuttamista.

Haettu poikkeaminen rakennuspaikan vähimmäiskoosta on huomattava, mutta suunnitellun rakentamisen määrästä johtuen perusteltu. Kyseessä on pieni rakennelma, jonka toteuttamiseksi haettu rakennuspaikan koko on riittävä. Koska kyseessä ei ole asuinrakentamiseen tarkoitettu rakennuspaikka, suunniteltu rakentaminen ei myöskään vaaranna maanomistajien tasapuolista kohtelua eikä johda vaikutuksiltaan merkittävään haitalliseen yhdyskuntarakenteen kehitykseen.

Kontti sijoittuu keskelle metsäistä aluetta, joten sen vaikutukset ympäröivään maisemaan ovat hyvin vähäiset. Tämän hyvin pienimuotoisen rakentamisen vaikutukset ympäristöön ja luontoon jäävät myös hyvin vähäisiksi.

Energiakontin rakentamisen tapauksessa kyseessä on sähköistyvän yhteiskunnan kannalta tarpeellisesta infrasta. Sähkön varastointikapasiteetin lisääminen voi tasata sähkön hinnan vaihteluja sekä turvata sähkön saantia häiriötilanteissa. Sen rakentaminen on täten perusteltua teknisen huollon verkostojen parantamisen näkökulmasta.

Hakijalla on voimassa oleva sopimus tiekunnan kanssa Saarenkylän yksityistien käyttämisestä kontin rakentamiseksi. Sähköverkkoon liittymisen hakija ratkaisee PKS Sähkönsiirto Oy:n kanssa. Hakija on esittänyt sähkökonttiin liittyvät paloturvallisuuslausunnon, -piirustukset ja -suunnitelman.

Hakija on esittänyt erityisenä syynä sitä, että akkuvaraston toiminnan ja asentamisen kannalta on oleellista sen sijoittaminen keskijännitteen sähkölinjan läheisyyteen sekä riittävän hyvän tieyhteyden järjestäminen tontille. Nämä toteutuvat hakemuksen mukaisella paikalla. Esitetty erityinen syy on perusteltu. Hanke on muuten voimassa olevan yleiskaavan sekä kaupungin rakennusjärjestyksen määräysten mukainen. Myöskään naapurit eivät ole vastustaneet hanketta.

Hakemuksessa esitetty hanke täyttää rakentamislain 57.2 §:n mukaiset poikkeamisen edellytykset, koska ei ole nähtävissä, että rakentamisesta aiheutuisi haittaa Hammaslahden 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:

Rakentamislain (751/2023) 57, 64, 70, 79, 178, 185 ja 187 §

Toimivallan perusteet

30.10.2025 § 40/2025

1466/10.03.00.11/2025

Kaupunkirakennelautakunta 21.10.2025 § 130

Julkipano ja nähtävänäpito

Päätös kuulutetaan ja asetetaan yleisesti nähtäväksi yleisessä tietoverkossa 30.10.2025.

Allekirjoitus

Kaavoituspäällikkö

Pauli Sonninen

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

Tiedoksianto

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

30.10.2025

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

Lunastus:

Myönteinen päätös 625 euroa (alv 0 %)

Kielteinen päätös 310 euroa (alv 0 %)

1466/10.03.00.11/2025

OIKAISUVAATIMUSOHJEET

Päätöksen tekijä

Kaavoituspäällikkö

Oikaisuvaatimusoikeus

Päätökseen tyytymätön voi tehdä kirjallisen oikaisuvaatimuksen. Valitusoikeus (§ 180) poikkeamisluvasta sekä rakentamisluvasta, johon sovelletaan suunnittelutarvealuetta koskevia säännöksiä, 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) toimialueellaan sellaisella rekisteröidyllä yhteisöllä, jonka toimialaan kuuluu luonnon- tai ympäristönsuojelun edistäminen tai kulttuuriperinnön vaaliminen taikka elinympäristön laatuun muutoin vaikuttaminen;
- 8) muulla viranomaisella toimialaansa kuuluvissa asioissa.

Oikaisuvaatimusviranomainen

Joensuun kaupungin kaupunkirakennelautakunta

Käyntiosoite: Koskikatu 5, 80100 Joensuu, ma-to klo 10-16 ja pe klo 10-15

Postiosoite: PL 59, 80101 Joensuu

Sähköposti: kirjaamo@joensuu.fi

Oikaisuvaatimusaika ja sen alkaminen

Oikaisuvaatimus on tehtävä kolmenkymmenen (30) päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista. Oikaisuvaatimusaikaa laskettaessa tiedoksisaantipäivää ei oteta lukuun. Päätöksen katsotaan tulleen tietoon seitsemän (7) päivän kuluttua siitä, kun päätös on kuulutettu julkisella kuulutuksella. Tiedoksisaantipäivää ei lueta oikaisuvaatimusaikaan.

Oikaisuvaatimuksen sisältö ja toimittaminen

Oikaisuvaatimus on tehtävä kirjallisesti kaupunkirakennelautakunnalle ja allekirjoitettava.

Oikaisuvaatimus kirjelmässä 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.