

1550/10.03.00.11/2025

Hakija/asianosainen

Kiinteistön 167-27-37-10 omistajan valtuuttama asiamies

Asia

Kiinteistöä 167-27-37-10 koskeva poikkeaminen

Päätös

Myönnän seuraavat poikkeamiset kiinteistölle 167–27-37-10 asemapiirroksen mukaiseen rakentamiseen:

- päiväkodin sekä siihen liittyvien talousrakennusten rakentaminen tontin rakennusalan ulkopuolelle.
- päiväkodin sekä siihen liittyvien talousrakennusten, pihatoimintojen ja huoltoliikenteen rakentaminen ohjeelliselle urheilukentän alueelle (uk).
- päiväkodin sekä siihen liittyvän huoltoliikenteen rakentaminen yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varatulle alueen osalle, jonka yhteys on sitova, mutta sijainti ohjeellinen (pp).
- Pysäköintialueen toteuttaminen yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varatulle alueen osalle, jolla huoltoajo on sallittu (pp/h).
- Pysäköintialueen toteuttaminen rakennusosalle, jolle saa sijoittaa energiahuoltoa palvelevia rakennuksia ja laitteita (en).
- Pysäköintialueen toteuttaminen tontin rakennusosalle.
- Pysäköintialueen toteuttaminen säilytettävän/istutettavan puurivin paikalle.

Poikkeamisen ehtona on, että tontin läpi kulkevaa ajoa rajoitetaan kaupungin liikennesuunnittelun ohjeistuksen mukaisesti (päiväkodin huolto- ja saattoliikenne).

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

Asian kuvaus

Paikka:

Hakemus koskee kiinteistöä 167-27-37-10, joka sijaitsee Heinävaaran (27) kaupunginosassa osoitteessa Isäntäläntie 3. Tontin pinta-ala on 40 982 m².

Rakennushanke ja lupatarve:

Päiväkodin rakentaminen. Rakennushanke edellyttää poikkeamista asemakaavasta.

Suunnittelutilanne:

Alueella on voimassa asemakaava Heinävaaran asemakaava (2017). Alue on asemakaavassa yleisten rakennusten korttelialuetta (Y). Korttelialuetta koskevat seuraavat, poikkeamisen kannalta keskeiset merkinnät:

12.11.2025 § 43/2025

1550/10.03.00.11/2025

- rakennusala
- uk = urheilukentän ohjeellinen osa-alueen raja
- en = rakennusala, jolle saa sijoittaa energiahuoltoa palvelevia rakennuksia ja laitteita
- Säilytettävä/istutettava puurivi (o o o)
- Yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa, yhteys sitova, sijainti ohjeellinen. (pp)
- Yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa, jolla huoltoajo on sallittu. (pp/h).

Rakennusjärjestys:

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

Hakijan perustelut:

Kasvatus- ja koulutuslautakunta on päättänyt (KAKOLK 28.01.2025 § 4), että Kiihtelysvaaran päiväkoti lakkautetaan 1.8.2026 alkaen ja päättää, että Heinävaaran uusi päiväkoti korvaa Heinävaaran ja Kiihtelysvaaran vanhat päiväkodit.

Kasvatus- ja koulutuslautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että uuden 3-osastaisen vuokrakohteen hankinta käynnistetään ja tilat sijoitetaan Heinävaaran koulun välittömään läheisyyteen.

Kaupunginhallitus päätti (KH 03.02.2025 § 27 77/00.01.02.07/2025), että uuden 3-osastaisen vuokrakohteen hankinta käynnistetään ja tilat sijoitetaan Heinävaaran koulun välittömään läheisyyteen.

Uusi päiväkotirakennus pihoineen ja liikennöintialueineen ei mahdu nykyiselle Heinävaaran koulun tontin rakennusalueelle. Niille on pyritty löytämään tontilla paras mahdollinen sijainti, joka huomioisi koulun ja päiväkodin käyttäjien turvallisuuden.

Rakennus ja piha sijoittuvat sille lähiliikunta-alueen osalle, jossa ei nykyisellään ole ollut aktiivista käyttöä. Näin ollen rakennuksen esitetty sijoituspaikka ei vähennä oleellisesti olemassa olevia liikuntamahdollisuuksia.

Naapurien kuuleminen:

Kaupunki on kuullut naapurit. Naapureilla ei ollut huomautettavaa hankkeesta.

Päätöksen perustelut

Hakemuksen kohde sijaitsee Heinävaaran (27) kaupunginosassa Heinävaaran koulun asemakaavanmukaisella tontilla. Tontilla on tällä hetkellä Heinävaaran ala- ja yläkoulut niihin liittyvine pihatoimintoineen ja lämpökeskuksineen. Tontti on kaupungin omistuksessa.

Kaupungin tavoitteena on rakentaa koulun välittömään läheisyyteen Heinävaaran uusi päiväkoti kaupunginhallituksen päätöksen mukaisesti (KH 03.02.2025 § 27). Päiväkoti korvaa Heinävaaran ja Kiihtelysvaaran vanhat päiväkodit. Uusi päiväkoti on tarkoitus tehdä kolmiosastoisena moduulirakenteisena vuokrahankintana, jossa vuokrasopimuksen pituus on 15 vuotta. Rakennushankkeen rakennusoikeudellinen laajuus on yhteensä noin 850 k-m². Toteutus edellyttää rakentamisluvan lisäksi poikkeamista asemakaavasta. Tontin enimmäiskerrosalaa ei ole tarvetta ylittää.

1550/10.03.00.11/2025

Heinävaaran koulun tontti on asemakaavassa yleisten rakennusten korttelialuetta (Y). Asemakaava on peräisin vuodelta 2017. Tontin kaavanmukainen rakennusala painottuu tontin itäosaan, jonne myös tontin molemmat koulut sijoittuvat. Rakennusalan pienehkö kaakkoiskulma on vielä rakentamatonta, osin puustoista aluetta. Alue on tarkoitus jättää tässä yhteydessä rakentamatta.

Tontin länsiosassa on urheilukentän ohjeellinen osa-alue (uk), jolla sijaitsee koulun pelikentät. Alue toimii myös Heinävaaran lähiliikuntapaikkana. Urheilukenttä-alueen (uk) ja koulujen rakennusalan väliin sijoittuu tontin läpi kulkeva yleiselle jalankululle ja pyöräilylle varattu pyörätie (pp). Pyörätien sijainti noudattelee likimain kaavanmukaista ohjeellista sijaintia. Tontin pohjoisosassa on rakennusala, jolle saa sijoittaa energiahuoltoa palvelevia rakennuksia ja laitteita (en). Alueella sijaitsee koulun lämpökeskus. Koulutontin huoltoajo on kaavassa osoitettu idän suunnasta Oppitien kautta tontille saapuvana pyörätienä, jolla huoltoajo on sallittu (pp/h). Huoltoajo-pyörätie sijoittuu koulujen ja lämpökeskuksen (en) rakennusalojen väliin.

Kaupungin tavoitteleva kolmiosastoinen päiväkotirakennus on kooltaan ja muodoltaan sellainen, ettei se mahdu tontin kaavanmukaiselle vapaalle rakennusalueelle alueen kaakkoiskulmaan. Rakennusalan rajoitteisuuden lisäksi tontin kaakkoiskulma on ahdas päiväkodin vaatimille muille järjestelyille, kuten riittäville piha-alueille, pysäköinnille ja huollolle. Tästä syystä päiväkodille on jouduttu etsimään soveltuvampaa sijaintia.

Päiväkodille luontevampi, rakentamisesta vapaa tontin osa sijoittuu koulun länsipuolelle, pääosin urheilukenttä-alueen (uk) pohjoisosaan.

Suunnitelmassa päiväkotia sijoitetaan nykyisten kenttien ja kaukaloiden pohjoispuolelle siten, että koulun piha- ja lähiliikuntatoiminnot voivat säilyä pääpiirteissään nykyisissä sijainneissaan. Päiväkodin toimintojen paikalta joudutaan kokonaan poistamaan vähällä käytöllä oleva rantalentopallokenttä ja polkupyörätelineitä, frisbeegolf-heittopaikkoja ja kuntoilulaitteita joudutaan siirtämään toiseen, soveltuvampaan sijaintiin. Päiväkodin sijoittelulla on vaikutusta myös talvikauden toimintoihin, kuten latulinjauksiin ja pulkkamaiden profiiliin.

Päiväkodin liikennejärjestelyt on suunniteltu siten, että niistä on mahdollisimman vähän haittaa koulutontin muille toiminnoille. Huoltoajo on tarkoitus tehdä yksisuuntaisena ajona tontin läpi kulkevaa pyörätietä (pp) pitkin ja kääntyen edelleen itään kohti Oppitietä. Näin säästytään ylimääräiseltä peruuttamiselta päiväkodin huoltopihan kohdalla. Huoltoajoreitin alussa on lisäksi portti, joka estää reitin turhan läpiajon, mutta mahdollistaa jalankulun ja pyöräilyn. Saattajien ja henkilökunnan ajoyhteys ja pysäköinti on tarkoitus toteuttaa vain idästä Oppitien kautta. Puomin ohella läpiajon estävänä rakenteena on korkea reunakivi pysäköintialueen ja päiväkodin välissä. Ratkaisumalli on suunniteltu yhteistyössä kaupungin liikennesuunnittelun kanssa.

Saattajien ja henkilökunnan pysäköinti sijoittuu kaavanmukaisen istutettavan puurivin paikalle, joka erottaa asemakaavassa lämpökeskuksen rakennusalan (en) tontin muista alueista sekä visuaalisesti että toiminnallisesti. Käytännössä lämpökeskus on kooltaan

1550/10.03.00.11/2025

melko pieni rakennus sille varattuun suureen rakennusalaan (en) suhteutettuna. Lisäksi en-alue on pääosin hyvin puustoista aluetta, jolloin puurivi-merkintä on tontin nykytilanteeseen nähden enemmän viitteellinen. Lämpökeskuksen visuaalinen ja toiminnallinen rajausta syntyy puurivin sijaan pikemminkin metsiköstä. Pysäköintialueen rakentamisella ei ole tähän, eikä myöskään viereisten rakennusalojen rakennettavuuteen, olennaisia heikentäviä vaikutuksia.

Vaikka päiväkodin sijoittelussa joudutaan poikkeamaan asemakaavasta, on ratkaisu silti pääosin asemakaavan mukainen. Tontin eri toiminnot on saatu mahdutettua tontille poikkeamisista huolimatta. Ratkaisumalli ei heikennä tontin urheilukenttä-alueen (uk) käyttöä. Tarvittavat urheilutoiminnot saadaan sijoitettua paikalle, vaikka sille varattu tila poikkeamisen myötä pieneneekin. Suunnittelussa on myös pyritty huomioimaan liikenneturvallisuuteen liittyvät näkökulmat.

Poikkeaminen täyttää rakentamislain mukaiset poikkeamisen edellytykset. Edellä mainitut olosuhteet ja hakijan esittämät perustelut huomioiden ei poikkeamisesta ole haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muullekaan järjestämiselle. Poikkeaminen ei myöskään johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen.

Valmistelija: kaavoitusarkkitehti Antti Rissanen / PS

Sovelletut säännökset

Poikkeaminen:

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

Toimivallan perusteet

Kaupunkirakennelautakunta 21.10.2025 § 130.

Julkipano ja nähtävänäpito

Päätös kuulutetaan ja asetetaan yleisesti nähtäväksi yleisessä tietoverkossa 12.11.2025.

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.

12.11.2025 § 43/2025

1550/10.03.00.11/2025

12.11.2025

Lisätietoja: kaavoitusarkkitehti Antti Rissanen,
etunimi.sukunimi@joensuu.fi, p. 050 476 6382

Lunastus:

Myönteinen päätös 625 euroa (alv 0 %)

Kielteinen päätös 310 euroa (alv 0 %)

1550/10.03.00.11/2025

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