

1606/10.03.00.11/2025

Hakija/asianosainen

Kiinteistön 167-444-11-45 omistajat

Asia

Kiinteistöä 167-444-11-45 koskeva poikkeaminen

Päätös

Myönnän poikkeamisen rakennusjärjestyksen 23 §:n mukaisesta asumiseen tarkoitetun rakennuspaikan enimmäisrakennusoikeudesta uuden asuinrakennuksen rakentamiseen kiinteistölle 167-444-11-45.

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 167-444-11-45, joka sijaitsee Suhmuran Ruunavaaralla, osoitteessa Koivusillantie 117, 82200 Hammaslahti. Kiinteistön pinta-ala on 15,8 hehtaaria. Kyseessä on olemassa oleva rakennuspaikka, jolla sijaitsee 122 k-m²:n suuruinen aitta, 430 k-m²:n suuruinen navetta sekä 202 k-m²:n suuruinen varasto. Rakennusoikeutta on siis käytetty yhteensä 754 k-m²:n verran.

Rakennushanke ja lupatarve:

Hakijat haluavat rakentaa vanhan puretun asuinrakennuksen tilalle uuden 154 k-m²:n suuruisen asuinrakennuksen. Rakennusoikeutta on hankkeen myötä käytetty yhteensä 908 k-m².

Poikkeaminen vaaditaan kaupungin rakennusjärjestyksen 23 §:n mukaisesta määräyksestä, jonka mukaan asumiseen tarkoitetulle rakennuspaikalle toteutettavien rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 500 m².

Suunnittelutilanne:

Alueella on voimassa oikeusvaikutteinen Suhmuran osayleiskaava (2008). Kaavassa alue on maa - ja metsätalousvaltaista aluetta (M-merkintä). Kaavamääräyksen mukaisesti alue on tarkoitettu maa- ja metsätalouden harjoittamiseen sekä haja-asutusluonteiseen rakentamiseen. Loma-asutusta tai pysyvää asutusta ei saa sijoittaa maankäyttö- ja rakennuslain 72 §:n mukaiselle (n. 200 m) rantavyöhykkeelle. Rantavyöhykkeen rakennusoikeus on maanomistajakohtaisesti siirretty A-, ARA- ja RA-alueille. Rantavyöhykkeen ulkopuolelle rakennusluvan edellytyksistä on määrätty maankäyttö- ja rakennuslain 136 §:ssä. Rakennuspaikan pinta-alan on oltava vähintään 5000 m² ja tilakohtainen (kantatila vuodelta 1969) rakennusoikeus on enintään kolme rakennuspaikkaa 10 ha kohden. Rakennukset saa sijoittaa enintään kolmen rakennuspaikan ryhmiin.

1606/10.03.00.11/2025

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

Rakennusjärjestys:

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

Poikkeaminen vaaditaan kaupungin rakennusjärjestyksen 23 §:n mukaisesta määräyksestä, jonka mukaan asumiseen tarkoitettulle rakennuspaikalle toteutettavien rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 500 m². Hankkeen myötä kiinteistön käyttämä rakennusoikeus tulee olemaan yhteensä 908 k-m².

Hakijan perustelut:

Pihapiirissä on vanhoja tuotantorakennuksia kerrosaltaan n.850 km² (eivät ole tuotantokäytössä) ovat pääosin varastoina. Haemme poikkeusta rakennusoikeudesta joka nykyisellään on 500 km² ja tarve olisi 1000:lle kerroneliömetrille.

kulttuuri- ja luonnonolojen vaaliminen
alueen tarkoituksenmukainen käyttö
elinkeinoelämän toimintaedellytysten edistäminen
kaupunki- tai ympäristökuvan eheyttäminen ja parantaminen
asuin- tai toimintaympäristön parantaminen

Harjoitamme tilalla metsätaloutta ja tilalla on viljeltävää peltomaata. Uusi asuintalo edistää elinkeinoelämän toimintaedellytyksiä. Tarkoituksena rakentaa keväällä 2025 puretun asuintalon paikalle uusi asuintalo. Ympäristö on pidetty siistissä kunnossa huolehtien vanhoista aitoista ja navetasta (nykyisin varasto käytössä) sekä ympäristöstä ja pelloista. Ympäristöstä välittyy maaseutumainen kuva, koska pihapiirissä on vanhaa rakennuskantaa olevia rakennuksia, joista on pidetty huolta ja peruskorjattu vanhaa kunnioittaen vuosien aikana sekä puutarha. Lisäksi pihapiirin ympärillä on viljeltävää peltomaata. Uuden asuinrakennuksen myötä edistetään Joensuun kaupungin maaseutumaista kylämaisemaa ja ympäristöä ja ehkäistään tilojen autioitumista. Uuden asuintalon myötä mahdollistuu kulttuuri- ja luonnonolojen vaaliminen tulevaisuudessakin. Uusi asuintalo on tarkoitus rakentaa julkisivultaan näihin vanhoihin pihapiirin rakennuksiin soveltuvaksi. Tila on kantakiinteistö. Tila on ollut 1858-luvulta saakka. (Maanmittauslaitokselta saatu halkomiskartta). Haapajärvi-Koivusilta on yksityistie.

Naapurien kuuleminen:

Hakija on kuullut naapurit. Naapureilla ei ollut huomautettavaa hankkeesta.

Päätöksen perustelut

Hakemus koskee kiinteistöä 167-444-11-45, joka sijaitsee Suhmuran Ruunavaaralla. Kiinteistön pinta-ala on 15,8 ha. Kyseessä on olemassa oleva rakennuspaikka, jolla sijaitsee talousrakennuksia yhteensä 754 k-m²:n verran. Hakijat haluavat rakentaa vanhan puretun asuinrakennuksen tilalle uuden 154 k-m²:n suuruisen asuinrakennuksen.

Alueella on voimassa oikeusvaikutteinen Suhmuran osayleiskaava (2008). Kaavassa alue on maa - ja metsätalousvaltaista aluetta (M-merkintä). Kaavamääräyksen mukaisesti alue on tarkoitettu maa- ja metsätalouden harjoittamiseen sekä haja-

1606/10.03.00.11/2025

asutusluonteiseen rakentamiseen. Poikkeaminen vaaditaan kaupungin rakennusjärjestyksen 23 §:n mukaisesta määräyksestä, jonka mukaan asumiseen tarkoitettulle rakennuspaikalle toteutettavien rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 500 m². Hankkeen myötä kiinteistön käyttämä rakennusoikeus on yhteensä 908 k-m².

Hankkeen toteutuessa rakennusjärjestyksen mukaisen rakennuspaikan enimmäiskerrosalan ylitys on merkittävä (ylitys 408 k-m², 82 %). Hakemuksen mukainen rakennuspaikka on vanha maatila, jolla sijaitsee entuudestaan useita kerrosalaltaan suuria talousrakennuksia. Valtaosa kerrosalasta sijoittuu näihin talousrakennuksiin. Vastaavilla vanhoilla maatilain tilakeskuksilla rakennusoikeuksien ylitykset ovat talousrakennuksien suurten kokojen takia yleisiä. Näissä tilanteissa olisi kohtuutonta olla sallimatta uuden korvaavan asuinrakennuksen rakentaminen. Merkittäväkin rakennusoikeuden ylitys ei tällaisessa tapauksessa vaaranna maanomistajien tasapuolista kohtelua. Em. perusteilla edellytykset vanhan asuinrakennuksen korvaamiseen uudella ovat olemassa.

Suunniteltu uuden asuinrakennuksen rakennushanke on alueelle tyypillistä haja-asutusluonteista rakentamista. Ympäröivä alue on pääosin samankaltaista pientalovaltaista maaseudun haja-asutusalueita. Kyseessä on korvaava rakentaminen jo olemassa olevalla rakennuspaikalla, eikä uutta rakennuspaikkaa muodosteta. Erillistä kantatilatarkastelua ei täten tarvitse tehdä. Kiinteistön käyttötarkoitus ei myöskään nykyisestä muutu. Hankkeen vaikutuksia voidaan täten pitää vähäisinä.

Suunniteltu rakennushanke on muuten Suhmuran osayleiskaavan sekä kaupungin rakennusjärjestyksen määräysten mukainen.

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

Kaupunkirakennelautakunta 21.10.2025 § 130

Julkipano ja nähtävänäpito

30.10.2025 § 41/2025

1606/10.03.00.11/2025

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 %)

1606/10.03.00.11/2025

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, työnteeseen 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 oikaisuvaatimusajan päättymistä johonkin yllä mainituista kaupunkirakennepalveluiden osoitteista.