

1437/10.03.00.11/2026

Hakija/asianosainen

Asia Kiinteistön 167-435-27-39 omistaja

Korjattu päätös: Kiinteistöä 167-435-27-39 koskeva poikkeaminen (korvaa päätöksen 40/2026)

Päätös

Myönnän poikkeamisen Enon länsiosan rantaosayleiskaavan rakennuksen vähimmäisetäisyyttä rantaviivasta koskevasta yleisestä määräyksestä uuden lomarakennuksen rakentamiseksi, asemapiirroksen mukaisesti kiinteistölle 167-435-27-39.

Rakentamislupavaiheessa tulee esittää hyväksyttävä suunnitelma jätevesien käsittelylle.

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 167-435-27-39, joka sijaitsee Ahvenisella, Ylä-Paukkajan rannalla, osoitteessa Hutunvaarantie 236, 81260 Ahveninen. Kiinteistön pinta-ala on 2500 m². Kyseessä on olemassa oleva rantarakennuspaikka, jolla sijaitsee purettava 43 k-m²:n suuruinen lomarakennus, purettava 9 k-m²:n suuruinen talousrakennus sekä säilytettävä 22 k-m²:n suuruinen talousrakennus.

Rakennushanke ja lupatarve:

Hakija haluaa rakentaa uuden, enintään 65 k-m²:n suuruisen lomarakennuksen. Rakennuspaikan käyttämä rakennusoikeus on hankkeen toteutuessa siis enintään 87 k m².

Poikkeaminen vaaditaan Enon länsiosan rantaosayleiskaavan (hyv. 2000) mukaisesta rakennuksen vähimmäisetäisyydestä rantaan. Kaavan yleisen määräyksen mukaan alle 80 k-m²:n suuruisen rakennuksen etäisyys rannasta tulee olla vähintään 25 metriä. Nyt suunniteltu enintään 65 k-m²:n suuruinen rakennus tulisi lähimmillään 15 metrin päähän rannasta.

Suunnittelutilanne:

Alueella on voimassa oikeusvaikutteinen Enon länsiosan rantaosayleiskaava (hyv. 2000). Kaavassa hakemuksen mukainen kiinteistö on osoitettu loma-asuntoalueeksi (RA-merkintä). Kullekin rakennuspaikalle saa rakentaa yhden, kerrosaltaan enintään 75 m²:n suuruisen loma-asunnon, 25 m²:n suuruisen saunan sekä tarpeellisia talousrakennuksia siten, että rakennusten yhteenlaskettu kerrosala on enintään 120 m². Vesikäymälöiden rakentaminen loma-asuntoihin on kielletty.

1437/10.03.00.11/2026

Kaavan yleisen määräyksen mukaan, jos rakennuksen kerrosala on alle 80 m², on etäisyyden keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta oltava vähintään 25 metriä. Lisäksi rakennusten alimman lattiatason tulee olla vähintään yksi metri ylävesirajaa korkeammalla, tai mikäli tämä ei ole tiedossa, on tulvavaara huomioitava.

Rakennusjärjestys:

Alueella on voimassa Joensuun kaupungin rakennusjärjestys (KV 29.9.2025 § 108).

Hakijan perustelut:

Hakija esittää perusteluissaan muun muassa seuraavia syitä:

- rakennuspaikka on muodostettu ja nykyiset rakennukset rakennettu jo ennen kaavan laatimista ja uusi rakennus tulee vanhan paikalle,
- tontti on kivikkoinen/kallioinen, jonka myötä nykyisen rakennuksen paikalle valmiille pilareille tuleva rakentaminen on tarkoituksenmukaista,
- läheinen Hutunvaarantie, tonttiliittymä ja säilytettävä talousrakennus rajaavat rakentamisen sijainteja,
- alueella on edellä mainituista maasto-olosuhteista johtuen muitakin lähellä vesistöä sijaitsevia rakennuksia,
- vanhan rakennuksen tilalle tehtävä uusi rakennus mahdollistaa pihapiirin nykyisen käytettävyyden,
- rakennuksen muodossa ja julkisivun suunnittelussa huomioidaan sen sopeutuminen maastoon sopeutuvaksi ja rantapuusto säilytetään ennallaan.

Hakijan toimittamat pidemmät perustelut ovat erillisenä liitteenä.

Naapurien kuuleminen:

Kaupunki on kuullut naapurit. Naapureilla ei ollut huomautettavaa hankkeesta

Päätöksen perustelut

Hakemus koskee kiinteistöä 167-435-27-39, joka sijaitsee Ahvenisella, Ylä-Paukkajan rannalla. Kiinteistön pinta-ala on 2500 m². Kyseessä on olemassa oleva rantarakennuspaikka, jolla sijaitsee purettava 43 k-m²:n suuruinen lomarakennus, purettava 9 k-m²:n suuruinen talousrakennus sekä säilytettävä 22 k-m²:n suuruinen talousrakennus.

Hakija haluaa rakentaa uuden, enintään 65 k-m²:n suuruisen lomarakennuksen. Alueella on voimassa oikeusvaikutteinen Enon länsiosan rantaosayleiskaava (hyv. 2000). Kaavassa hakemuksen mukainen kiinteistö on osoitettu loma-asuntoalueeksi (RA merkintä). Poikkeaminen vaaditaan kaavan mukaisesta rakennuksen vähimmäisetäisyydestä rantaan. Kaavan yleisen määräyksen mukaan alle 80 k-m²:n suuruisen rakennuksen etäisyys rannasta tulee olla vähintään 25 metriä. Nyt suunniteltu enintään 65 k-m²:n suuruinen rakennus tulisi lähimmillään 15 metrin päähän rannasta.

Haettu poikkeaminen etäisyysvaatimuksesta on huomattava, mutta hakija on hakemuksessaan tuonut esiin kiinteistön maastonmuotoihin liittyviä perusteluja. Rakennuspaikka on maasto-olosuhteiltaan haastava. Hakemuksen mukaisen kiinteistön

1437/10.03.00.11/2026

syvyys kuin myös etäisyys Hutunvaarantien keskilinjaan on suunnitellun uudisrakennuksen kohdalla n. 45 metriä. Kiinteistön rakentamattoman länsipuolisen alueen osalta syvyys on vain n. 35 metriä. Käytännössä vaatimuksia rakennuksen 25 metrin etäisyydestä rantaan ja 12 metrin etäisyydestä Hutunvaarantien keskilinjaan on samanaikaisesti lähes mahdotonta täyttää.

Rakennuspaikan maasto-olosuhteiden näkökulmasta haettu poikkeaminen voidaan nähdä perusteltuna. Rakennusta ei ylipäättäen merkittävästi kauemmas rannasta voisi sijoittaa ja rakennuksen rakentamisella olemassa olevalle sijainnille vältetään tarpeettomat ja kiinteistön maaperästä johtuen mahdollisesti hankalat maanmuokkaukset. Näin toimittaessa voidaan säilyttää myös nykyisen rakennuksen takamaastoon jäävä talousrakennus. Rakennuksen rakentaminen kiinteistön rakentamattomalle puolelle olisi myöskin ongelmallista, sillä se puoli on huomattavasti kapeampi, tehden etäisyysvaatimusten noudattamisesta yhtä hankalaa, ja siellä sijaitsee myös olemassa oleva vesikaivo. Vastaavien erityisen haastavien maasto-olosuhteiden ja pienten kiinteistöjen tapauksissa voidaan jatkossakin suhtautua haettuihin poikkeamisiin myönteisesti ilman, että aiheutetaan haittaa osayleiskaavan toteuttamiselle.

Kyseessä on korvaava rakentaminen olemassa olevalla rakennuspaikalla, eikä uutta rakennuspaikkaa muodosteta. Uusi lomarakennus tulee samalle sijainnille kuin vanha lomarakennus, eikä sen koko nyt purettavaan rakennukseen nähden merkittävästi kasva. Uudisrakennus on kooltaan 22 k-m² suurempi kuin purettava lomarakennus, ja huomioiden toisen purettavan talousrakennuksen kerrosala, kasvaa rakennuspaikan käyttämä rakennusoikeus vain 13 k-m²:n verran. Rakennushanketta ja haettua poikkeamista voi rakennuspaikan käytön ja rantamaisemaan syntyvien muutosten osalta pitää vaikutuksiltaan kokonaisuutena vähäisenä.

Hutunvaarantien rannalta läheltä hakemuksen mukaista rakennuspaikkaa löytyy myös hieman vastaava poikkeaminen, jossa kiinteistön kapeuden ja alueella kulkevan tien takia on päädytty sallimaan poikkeaminen kaavan yleisen määräyksen mukaisista etäisyysvaatimuksista. Nyt haettuun poikkeamiseen suhtautuminen noudatteleekin aiempien päätösten linjaa, eikä täten aiheuta haittaa maanomistajien tasapuoliselle kohtelulle.

Hakemuksessa esitetty rakennushanke täyttää rakentamislain 57.2 §:n mukaiset poikkeamisen edellytykset, koska ei ole nähtävissä, että suunniteltu rakentaminen aiheuttaisi haittaa Enon länsiosan rantaosayleiskaavan toteuttamiselle, alueen tulevalle kaavoitukselle tai alueiden käytön muullekaan järjestämiselle. Tiedossa ei ole sellaisia tälle kiinteistölle kohdistuvia erityisiä luonnonarvoja, virkistystarpeita tai rakennetun kulttuuriympäristön kohteita, jotka kyseenalaistaisivat suunnitellun rakentamisen. Hanke ei myöskään johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Valmistelija: maankäytön suunnittelija PH / PS

02.10.2026 § 42/2026

1437/10.03.00.11/2026

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 2.10.2026.

Allekirjoitus

Kaavoituspäällikkö

Pauli Sonninen

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

Tiedoksianto

Päätös on annettu tiedoksi hakijalle ja kaupunkirakennelautakunnalle sähköpostilla Lupa- ja valvontavirastolle ja rakennusvalvonnalle.

2.10.2026

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

Lunastus:

Myönteinen päätös 645 euroa (alv 0 %)

Kielteinen päätös 320 euroa (alv 0 %)

1437/10.03.00.11/2026

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.

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.