

Oikaisuvaatimus maisematyölupaan 2026-48

RAKYMPLK 15.04.2026 § 17
536/10.03.00.10/2026

Asian tausta

Joensuun rakennusvalvonnan tarkastusrakennusmestari myönsi 26.2.2026 maisematyöluvan 167-2026-48 § 48. Lupa koskee Joensuun kaupungin omistamaa kiinteistöä [REDACTED]. Kaupunki on hakenut lupaa puiden kaatamiseen hakemuksen liitekartaan merkityllä alueella. Lupapäätöksen kohtaan toimenpide on merkitty:

Puiden kaataminen

Puiden kaataminen ja alueen pohjarakentaminen. Riverian opetusalue. EV-alueella harvennushakkuu. Liitekartan mukainen läjitysalue hakataan aukoksi.

Päätöksen mukaan naapurin kuulemiset on suoritettu viranomaiskuulemisena. Määräaikaan mennessä naapureilla ei ollut huomautettavaa hankkeesta.

Kaupungille on oikaisuvaatimusaikana toimitettu oikaisuvaatimus, jonka ovat allekirjoittaneet Niittylahdenrannan asukkaat ry, [REDACTED], [REDACTED] ja [REDACTED]. Oikaisuvaatimuksen otsikoinnin mukaan Niittylahdenrannan asukkaat ry ja [REDACTED] ovat tehneet oikaisuvaatimuksen kuntalain 3 §:ssä tarkoitettuina kunnan jäsenenä ja [REDACTED] ja [REDACTED] rakentamislain 183 §:ssä tarkoitettuina viereisen tai vastapäätä olevan kiinteistön haltijoina, joiden oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa.

Oikaisuvaatimus

Oikaisuvaatimuksen tekijät vaativat, että tarkastusrakennusmestarin päätös kumotaan lainvastaisena. Lisäksi oikaisuvaatimuksen tekijät vaativat, että hankkeesta laaditaan kokonaisvaltainen ympäristö-, liikenne- sosiaalinen ja kulttuuriperintöarvio ennen uutta lupahakemusta ja että päätöksen täytäntöönpano kielletään välittömästi hallintolain 49 §:n nojalla eikä alueella saa aloittaa puiden kaatamista, maansiirtoja tai rakentamista ennen oikaisuvaatimuksen lainvoimaista ratkaisua.

Oikaisuvaatimusta on perusteltu seuraavasti:

Maisematyöluva liittyy Riverian koulutusalojen siirtoon Niittylahden alueelle. Kysymyksessä on kokonaisuus, joka vaikuttaa asuinalueen tulevaisuuteen, alueen luontoon, suojeltuun Niittylahden opiston alueeseen, asukkaiden arkeen ja turvallisuuteen moninaisilla ja merkittäville tavoilla. Maankäytön osalta hanke muodostaa kaksi vahvasti kytköksissä olevaa toiminnallista kokonaisuutta, joisten toinen tulisi olemaan Niittylahden opiston alueella ja toinen sijoittuisi kaupungin Riverialle mahdollisesti vuokraamalle määräalalle, joka sijaitsee asuntorakentamiseen kaavoitetulla alueella. Luvittamisen osalta hanke on palasteltu kahteen osaan, jolloin kokonaisuuden kumulatiivisten vaikutusten arviointi estyy.

Kaikki hankkeen tarvitsemat luvat tulisi hakea samalla kertaa. Suunnitellulle harjoituskentälle rakennettavilla rakennuksilla ei olla nyt edes hakemassa

rakennuslupaa ja maisematyölupaa haetaan vain puiden kaatamiselle. Mikäli harjoituskenttä jää toteutumatta, korjaamohallin rakentaminen opiston alueelle ei mahdollista Riverian suunnittelelmien koulutusalojen siirtoa Niittylahteen.

Hankkeen palastelu yksittäisiin lupiin johtaa siihen, että asukkailla ja naapureilla ei ole minkäänlaista todellista mahdollisuutta arvioida hankkeen vaikutuksia asuinympäristöönsä. Lisäksi osahankkeiden luvittamiseen liittyvät kuulemiskirjeet ovat sisältäneet kummankin osahankkeen kannalta väärää ja jopa harhaanjohtavaa tietoa hankkeiden vaikutuksista asukkaiden asuinympäristöön, joten kuulemiset eivät täytä rakentamislain 63 §:ssä säädettyjä vaatimuksia.

Oikaisuvaatimuksessa on viitattu siihen, että alueelle on tulossa Riverian opetus- ja harjoittelualue, jonne rakennettaisiin katoksia ja siirrettäisiin muualla tällä hetkellä oleva päärakennus.

Oikaisuvaatimuksessa katsotaan, että Riverian hanke on asemakaavan vastainen, koska alue on asemakaavassa osoitettu erillispientalojen korttelialueeksi kaavamerkinällä AO. Oikaisuvaatimuksen mukaan maisematyölupaa ei voida myöntää, mikäli toimenpide vaikeuttaa alueen käyttämistä kaavassa varattuun tarkoitukseen tai turmelee kaupunki- tai maisemakuvaa.

Hakijan vastine

Joensuun kaupunki on maisematyöluvan hakijana antanut siltä pyydetyn vastineen oikaisuvaatimuksesta.

Kaupunki on hakenut maisematyölupaa yksinomaan puiden kaatamiseen asemakaavan osoittamalla alueella. Hakemuksen lyhyt selostus toimenpiteistä ovat olleet luonteeltaan selventäviä lisätietoja eivätkä muodosta erillistä lupahakemusta. Päätöksestä on virheellisesti tulkittavissa, että lupa kattaisi myös kaikki lisätiedoissa mainitut toimet. Lupapäätöstä tulee täsmentää vastaamaan todellista hakemusta: maisematyölupa koskee vain puiden kaatamista.

Maisematyölupahakemuksen perusteena olevilla toimenpiteillä tavoitellaan asemakaavan mukaisten alueiden toteuttamista. Harvennukset kohdistuvat asemakaavan mukaisille viheralueille ja rakennettavaksi osoitetuilla alueilla puuston poisto on tarpeen kaavan toteuttamiseksi. Alueella on toteutettu avohakkuu vuonna 2014 noin yhden hehtaarin alueella maaperätutkimuksia varten. Alueella kasvaa tällä hetkellä noin kymmenvuotias lehtipuuvesakko ja alueen sisällä on noin 2,5 hehtaarin suuruinen peltoalue.

Koska maisematyölupaa on haettu vain puiden kaatamiseen eikä hakija ole hakenut lupaa muihin lisätiedoissa mainittuihin toimiin, oikaisuvaatimus ei anna aihetta päätöksen kumoamiseen. Lupapäätöstä tulee täsmentää siten, että se koskee yksinomaan puiden kaatamista.

Asemakaava

Alueella on voimassa kaupunginvaltuuston 25.4.2016 § 35 vahvistama asemakaava. Maisematyölupa kohdistuu alueelle, jolla on voimassa asemakaavamerkinnyt AO (erillispientalojen alue) ja EV (suojaviheralue). Lisäksi alueelle on osoitettu ohjeellinen maanlajitysalue kaavamerkinnyt ml. Asemakaavaa ei ole maisematyöluvan kohteena

olevalla alueella toteutettu vielä osaksikaan vaan alue tällä hetkellä pelto- ja metsäaluetta.

Sovellettavat säännökset

Rakentamislain 53 §

Maisemaa muuttavaa maanrakennustyötä, puiden kaatamista tai muuta näihin verrattavaa toimenpidettä ei saa suorittaa ilman kunnan myöntämää lupaa (toimenpiderajoitus):

- 1) asemakaava-alueella;
- 2) ranta-asemakaava-alueella, jos ranta-asemakaavassa niin määrätään;
- 3) yleiskaava-alueella, jos yleiskaavassa niin määrätään, lukuun ottamatta puiden kaatamista yleiskaavassa maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi osoitetulla alueella;
- 4) alueella, jolla on voimassa alueidenkäyttölain 53 §:ssä tarkoitettu rakennuskielto asemakaavan laatimiseksi tai jolle yleiskaavan laatimista tai muuttamista varten on niin määrätty.

Lupaa ei tarvita yleis- tai asemakaavan toteuttamiseksi tarpeellisten taikka myönnetyn rakentamisluvan mukaisten töiden suorittamiseen eikä vaikutuksiltaan vähäisiin toimenpiteisiin. Lupaa ei myöskään tarvita rakentamishanketta valmisteleviin välttämättömiin toimenpiteisiin, jotka liittyvät lainvoimaisen kaavan toteuttamiseen.

Lupa ei myöskään ole tarpeen, jos toimenpide perustuu liikennejärjestelmästä ja maanteistä annetun lain mukaiseen hyväksytyyn tiesuunnitelmaan tai ratalain mukaiseen hyväksytyyn ratasuunnitelmaan.

Maisematyölupaa koskevia säännöksiä ei sovelleta sellaiseen maa-ainesten ottamiseen, josta säädetään maa-aineslaissa (555/1981).

Rakentamislain 54 § 1 momentti

Alueella, jolla on voimassa asemakaava tai yleiskaava, kunnan on myönnettävä maisematyölupa, jollei toimenpide vaikeuta alueen käyttämistä kaavassa varattuun tarkoitukseen taikka turmele kaupunki- tai maisemakuvaa.

Rakentamislaki 183 §

Valitusoikeus maisematyöluvasta on:

- 1) sillä, jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa;
- 2) kunnan jäsenenellä;
- 3) kunnalla;
- 4) naapurikunnalla, jonka alueidenkäytön suunnitteluun päätös vaikuttaa;
- 5) muulla viranomaisella toimialaansa kuuluvissa asioissa.

Jos maisematyöluvalla toteutetaan lainvoimaista asema- tai yleiskaavaa, valitusoikeus maisematyöluvasta on:

- 1) viereisen tai vastapäätä olevan kiinteistön tai muun alueen omistajalla ja haltijalla;
- 2) sillä, jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa.

Arvio asiasta

Joensuun kaupunki on maanomistajana hakenut maisematyölupaa puiden kaatamiseksi omistamallaan kiinteistöllä. Lupahakemuksen tarkoittama alue on asemakaavassa osoitettu osin erillispientalojen alueeksi ja osin suojaviheralueeksi. Asemakaavassa suojaviheralueelle on osoitettu läjitysalue pilaantumattomille maa-aineksille. Toimenpiteitä ei kohdistu alueen sisällä olevan maston vuokra-alueelle.

Tällä hetkellä alueen asemakaavaa ei ole vielä toteutettu eli alue on rakentamatonta metsämaata ja peltoa.

Kaupungin lausunnon mukaan tarkoitukseen ei ole ollut hakea muuta lupaa kuin lupa puiden kaatamiseen lupahakemuksessa kuvatulla alueella.

Hakemuksen liitteenä olevassa asemapiirroksessa toimenpidealue on rajattu asemakaavan mukaisesti siten, että suojaviheralueeksi osoitetulla alueella tehdään pilaantumattomien maiden läjitysalueita lukuunottamatta ainoastaan harvennushakkuita, mikä toteuttaa osaltaan asemakaavassa osoitettua käyttötarkoitusta.

Muilta osin puusto poistetaan alueelta, joka on asemakaavassa osoitettu erillispientalojen alueeksi. Tiestön ja muun infran rakentaminen edellyttää puuston poistamista.

Maisematyöluvassa oleva viittaus Riverian opetusalueeseen on poistettava, koska lupa koskee ainoastaan puiden kaatamista hakemuksen mukaiselta alueelta. Tiedossa on, että Riveria suunnittelee logistiikka-alan koulutuksen siirtämistä Niittylahden alueelle ja tarvitsee tähän toimintaan liittyen harjoittelualan. Harjoittelualan sijoittamisesta ei ole sovittu. Sijoitettiinpa harjoittelualue mihin paikkaan tahansa, sen tarvitsema luvitus on kokonaisuudessaan arvioitava erikseen.

Koska maisematyöllä toteutetaan lainvoimaista asemakaavaa, valitusoikeus on ainoastaan rakentamislain 183 §:n 2 momentissa mainituilla asianosaisilla.

██████████ omistama kiinteistö rajoittuu maisematyöluvan kohteena olevaan kiinteistöön. ██████████ omistaja kiinteistön ja maisematyöluvan kohteena olevan kiinteistön välissä on ainoastaan Niittylahdentie, joten kysymyksessä on vastapäinen kiinteistö. ██████████ ja ██████████ on oikeus oikaisuvaatimuksen tekemiseen.

Oikaisuvaatimuksen allekirjoittajista Niittylahdenrannan asukkaat ry ja ██████████ eivät ole viereisen tai vastapäätä olevan kiinteistön omistajia tai haltijoita eikä oikaisuvaatimuksessa ole tuotu esiin, että maisematyölupaa koskeva päätös muutoinkaan vaikuttaisi välittömästi Niittylahdenrannan asukkaat ry:n tai ██████████ oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun. Heidän osaltaan oikaisuvaatimus on jätettävä tutkimatta.

Valmistelijat: rakennustarkastaja ja yhdyskuntalakimies

Rakennustarkastajan päätösehdotus:
Rakennus- ja ympäristölautakunta päättää

jättää oikaisuvaatimuksen tutkimatta siltä osin kuin oikaisuvaatimuksetekijöinä ovat Niittylahdenrannan asukkaat ry ja [REDACTED]; sekä

hylätä [REDACTED] ja [REDACTED] tekemän oikaisuvaatimuksen ja pysyttää tarkastusrakennusmestarin 26.2.2026 § 48 tekemän maisematyöluvan myöntämistä koskevan päätöksen, kuitenkin siten tarkennettuna, että maisematyöluva koskee ainoastaan puiden kaatamista lupahakemuksen liitteenä olevassa asemapiirroksessa määrätyllä alueella ja siten rajattuna, että puiden kaataminen asemakaavamerkinnällä EV osoitetulla suojaviheralueella toteutetaan asemakaavan mukaisia maanlajitusalueiksi varattuja alueita lukuunottamatta harvennushakkuuna.

Päätös:

Hyväksyttiin yksimielisesti.

Yhdyskuntalakimies Juha Martikainen oli kokouksessa asiantuntijana asian käsittelyn aikana.