

Oikaisuvaatimus rakentamislupaan 2026-49

RAKYMPLK 15.04.2026 § 18
535/10.03.00.02/2026

Tausta

Joensuun rakennustarkastaja myönsi 26.2.2026 § 49 Pohjois-Karjalan koulutuskuntayhtymälle rakentamisluvan nro 167-2026-49 kiinteistölle 167-444-31-174. Kiinteistö sijaitsee osoitteessa Niitylahdentie 297, 82220 Niitylahti. Lupa koskee uuden kaksikerroksisen ammatillisen oppilaitosrakennuksen rakentamista, piha-alueen järjestelyjä, ajoneuvoliittymien ja aidan rakentamista, puiden kaatamista, traktoritallin muuttamista tekniseksi- ja varastotilaksi sekä nykyisen liikuntahallin sisäpuolisia muutostöitä ja pysäköintialueen rakentamista rantasaunan läheisyyteen. Rakennettavan uudisrakennuksen koko on 1.486 k-m².

Kiinteistöön 167-444-31-174 kohdistuu kaksi asemakaavaa: rakennuspaikan osalta voimassa on Pyhäselän kunnanvaltuuston 2.4.1997 hyväksymä Niitylahdenrannan asemakaava. Kiinteistön eteläosassa on voimassa Joensuun kaupunginvaltuuston 25.4.2016 § 35 vahvistama Niitylahdenranta IV asemakaava. Alueella on lisäksi voimassa Joensuun kaupunginvaltuuston 29.10.2012 § 140 vahvistama Reijolan osayleiskaava.

Rakentamisluvan tarkoittamat toimenpiteet kohdistuvat alueelle, jolla on voimassa asemakaavamerkintä YL-1, julkisten lähipalvelurakennusten korttelialue, jolle voidaan lisäksi rakentaa yksityisiä palveluja varten enintään 40 % sallitusta rakennusoikeudesta. Osayleiskaavan mukaan alueen käyttötarkoitus on PY, julkisten palvelujen ja hallinnon alue.

Rakentamislupapäätöksen yhteydessä hakijalle on myönnetty rakentamislain 59 §:n mukaisin vähäisinä poikkeamina poikkeaminen voimassa olevan asemakaavan käyttötarkoituksesta sekä lisäksi poikkeaminen rakennuksen esteettömyydestä annetun asetuksen (241/2017) mukaisesta hissivaatimuksesta.

Oikaisuvaatimus

Rakentamislupapäätöksestä on tehty yksi oikaisuvaatimus oikaisuvaatimusajan kuluessa. Oikaisuvaatimuksen ovat allekirjoittaneet Niitylahdenrannan asukkaat ry, [REDACTED], [REDACTED] ja [REDACTED]. Lisäksi oikaisuvaatimuksen tekijäksi on merkitty Asunto Oy Joensuun Opistonportti 8 hallituksen jäsen [REDACTED] sekä [REDACTED].

Oikaisuvaatimusoikeudesta

Oikaisuvaatimuksen tekijöistä [REDACTED] on tontin 167-31-4-1 osaomistaja, [REDACTED] on tontin 167-31-2-5 vuokraoikeuden toinen haltija ja [REDACTED] tontin 167-31-2-4 vuokraoikeuden toinen haltija.

Asunto Oy Joensuun Opistonportti 8 on tontin 167-31-3-2 vuokraoikeuden haltija. Kaupparekisteritietojen mukaan oikaisuvaatimuksen tekijöistä [REDACTED] on yhtiön hallituksen jäsen. [REDACTED] osalta ei ilmene, että hän olisi yhtiön hallituksen jäsen tai että hänellä muutoinkaan olisi yhtiössä nimenkirjoitusoikeus.

Rakentamislain 179 §:n mukaan valitusoikeus rakentamisluvasta määräytyy seuraavasti:

Valitusoikeus rakentamisluvasta asemakaava-alueella ja asemakaava-alueen ulkopuolella sijaitsevaan sellaiseen rakennuspaikkaan kohdistuvasta rakentamisluvasta, johon ei sovelleta suunnittelutarvealuetta koskevia säännöksiä, sekä erillisellä päätöksellä ratkaistavasta sijoittamisluvasta näillä alueilla 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 oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa;
- 4) kunnalla;
- 5) naapurikunnalla, jonka maankäytön suunnitteluun päätös vaikuttaa;
- 6) museoviranomaisella, jos päätös koskee valtakunnallisesti tai maakunnallisesti merkittävää suojeltua rakennuskohdetta.

Valitusoikeus on lisäksi toimialueellaan sellaisella rekisteröidyllä yhteisöllä, jonka tarkoituksena on ympäristön-, terveyden- tai luonnonsuojelun edistäminen, jos rakentamislupa koskee rakennusta hankkeessa, johon sovelletaan ympäristövaikutusten arviointimenettelystä annettua lakia.

Oikeus oikaisuvaatimuksen tekemiseen määräytyy samojen perusteiden mukaan kuin oikeus valituksen tekemiseen.

Tontti **167-31-4-1** sijaitsee rakennuspaikkana olevaa tonttia vinosti Niittylahdentien toisella puolella, joten kyseinen tontti on vastapäinen kiinteistö ja kiinteistön omistajilla on oikeus tehdä päätöksestä oikaisuvaatimus.

Tontit **167-31-2-5**, **167-31-2-4** ja **167-31-3-2** sijaitsevat rakennuspaikkaan nähden Niittylahdentien toisella puolella siten, että edellä mainittujen tonttien ja Niittylahdentien väliin ja muita tontteja ja lähivirkistysalue, joten kysymyksessä ei ole viereisistä eikä vastapäisistä kiinteistöistä. Päätös ei myöskään vaikuta välittömästi kyseisten tonttien omistajien oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun, joten kyseisten tonttien omistajilla ei ole oikeutta oikaisuvaatimuksen tekemiseen päätöksestä ja oikaisuvaatimukset on näiden kiinteistöjen osalta jätettävä tutkimatta.

Tontin **167-31-3-2** osalta oikaisuvaatimus on jätettävä tutkimatta silläkin perusteella, että oikaisuvaatimusta ei ole tehnyt kiinteistönhaltijana oleva asuntoyhtiö. Oikaisuvaatimuksen on allekirjoittanut yksi asuntoyhtiön hallituksen jäsen. Asuntoyhtiötä koskevan kaupparekisteriotteen mukaan yhtiön nimet kirjoittavat hallituksen puheenjohtaja ja isännöitsijä kumpikin yksin ja hallituksen jäsenet kaksi yhdessä. Asunto-osakeyhtiöiden osalta valitusoikeus on yhtiöllä, ei yksittäisillä osakkeenomistajilla tai hallituksen jäsenillä.

Niittylahdenrannan asukkaat ry ei ole rakentamislain 179 §:n 1 momentissa tarkoitettu asianosainen, joten oikaisuvaatimus on jätettävä sen osalta tutkimatta. Kysymys ei ole myöskään rakentamislain 179 §:n 2 momentissa tarkoitettua hankkeesta, johon sovellettaisiin ympäristövaikutusten arvioinnista annettua lakia ja jollaista hanketta koskevasta rakentamisluvasta rekisteröidyllä yhteisöllä, jonka tarkoituksena on

ympäristön-, terveyden- tai luonnonsuojelun edistäminen, on oikeus toimialueellaan valittaa.

Niittylahdenrannan asukkaat ry ei ole myöskään rakentamislain 180 §:n 1 momentin 7 kohdassa tarkoitettu muu viranomainen, joka voi valittaa poikkeamisluvasta sekä rakentamisluvasta suunnittelutarvealueelle sijoittuvan rakennuspaikan osalta toimialaansa kuuluvissa asioissa.

Vaatimukset

Oikaisuvaatimuksessa vaaditaan, että:

- rakennustarkastajan päätös on kumottava lainvastaisena ja asia on palautettava uudelleen valmisteltavaksi siten, että valmistelussa huomioidaan alueidenkäyttölain, rakentamislain ja Joensuun rakennusjärjestyksen määräykset;
- hankkeesta laaditaan kokonaisvaltainen ympäristö-, liikenne-, sosiaalinen ja kulttuuriperintöarvio ennen uutta lupaharkintaa; ja että
- päätöksen täytäntöönpano kielletään eikä alueella saa aloittaa puunkaatoa, maansiirtoja tai rakentamista ennen lainvoimaista ratkaisua.

Vaatimuksia on perusteltu seuraavasti:

Riverian koulutusalojen siirtohanke Niittylahden alueelle muodostaa laajan ja merkittävän kokonaisuuden, joka vaikuttaa asuinalueen tulevaisuuteen, alueen luontoon, suojeltuun Niittylahden opiston alueeseen, asukkaiden arkeen ja turvallisuuteen moninaisilla ja merkittäville tavoilla. Maankäytöllisesti muodostuisi kaikki toiminnallista kokonaisuutta, joisten toinen tulisi olemaan Niittylahden opiston alueella ja toinen sijoittuisi kaupungin Riverialle mahdollisesti vuokraamasta määräalasta, joka sijaitsee asuntorakentamiseen kaavoitetulla alueella. Luvittaminen on palasteltu kahteen osaan, jolloin kokonaishankkeen kumulatiivisten vaikutusten arviointi estyy. Jotta maankäytön kokonaisuudesta muodostuisi selkeä ja ymmärrettävä kuva, kaikki tarvittavat luvat tulisi hakea samalla kertaa.

Osahankkeiden luvittamiseen liittyvät kuulemiskirjeet ovat sisältäneet kummankin osahankkeen osalta väärää ja jopa harhaanjohtavaa tietoa hankkeiden vaikutuksista, joten kuulemiset eivät täytä rakentamislain 63 §:ssä säädettyjä vaatimuksia.

Hanke on voimassa olevan asemakaavan vastainen. Asemakaavassa alue on varattu julkisten lähipalvelujen korttelialueeksi asemakaavamerkinnällä YL-1. Rakennuslupaa on haettu pääpiirustuksilla, joissa kaksikerroksinen kerrosalaltaan 1.486 m² suuruinen uudisrakennus on nimetty korjaamohalliksi. Rakennuksessa on kolme rekalla läpi ajettavaa linjastoa (pesuhalli, raskaskonekorjaamo ja korjaamohalli). Lisäksi yksi linja on nimetty hitsaus/tulityöhalliksi. Muita rakennukseen tulevia tiloja ovat öljyvarasto, pienempi pesuhalli sekä metsäalan koulutuksen tarvitsemat huolto- yms. tilat. Toimenpidealue on tarkoitus aidata 2 metriä korkealla teräsverkkoaidalla, johon tulee erilliset liukuportit. Alueelle on osoitettu yhteensä 120 autopaikkaa. Tästä kokonaisuudesta on käytetty naapureille osoitetuissa kuulemiskirjeissä nimitystä opetusrakennus.

Oikaisuvaatimuksen mukaan uudisrakentaminen poikkeaisi täysin opistolla aiemmin harjoitetusta opetustoiminnasta. Aiemmin alueella on liikkunut yksittäisiä kiinteistöhoitoon liittyviä koneita. Rakennusluvan mukainen toiminta toisi opistolle

logistiikan, maanrakennusalan ja metsäalan raskaan kaluston ja kaikki tuolle toiminnalle tyypilliset piirteet, joita ei ole huomioitu alueen aiemmassa maankäytön suunnittelussa.

Oikaisuvaatimuksen mukaan hanke ei täytä rakentamislain 44 §:n mukaisia sijoittamisen edellytyksiä, rakentamislain 57 §:n mukaisia poikkeamisen edellytyksiä eikä rakentamislain 59 §:n mukaisia edellytyksiä vähäisen poikkeamisen myöntämiseksi rakennusluvan yhteydessä.

Edellä mainitun lisäksi oikaisuvaatimuksessa katsotaan, että lupahakemuksen vireilletulosta ei ole kuulutettu rakentamislain 63 §:n mukaisesti, koska rakennuspaikalla ei ole ollut mitään informaatiota rakennushankkeesta. Lisäksi oikaisuvaatimuksessa katsotaan, että naapureille lähetetty 9.1.2026 päivätty kirje ei anna kuvaa rakennushankkeen todellisesta luonteesta. Maininta raskaan kaluston pysäköinnistä muualle on harhaanjohtava, koska käsittelyalueelle (26.2.2026 § 48) myönnetty maisematyöluva ei mahdollista kaluston pysäköintiä ja säilyttämistä muualla, kuten kuulemiskirje antaa ymmärtää. Toisaalla sijaitsevalle käsittelyalueelle ei voida kyseiselle alueelle myöskään rakentaa ilman kaavamuutosta tai poikkeamislupaa. Ei ole uskottavaa, että Riveria tulisi säilyttämään useiden miljoonien arvoista konekalustoa, polttoainevarastoja ja laitteistoja metsän keskelle tehtävällä harjoitusalueelle. Mitä ilmeisimmin ne tultaisiin pysäköimään opiston pihan toimenpidealueella ja sen läheisyydessä, mikä puolestaan aiheuttaisi jatkuvaa raskaan kaluston liikennettä harjoitusalueen ja opiston välille.

Opiston asuinrakennuspihapiirillä on suojelumerkintä SR. Ennen rakentamisluvan myöntämistä olisi tullut pyytää museoviraston lausunto. Lupapäätöksestä ei ilmene, että näin olisi toimittu.

Rakentamislupa on myönnetty puutteellisin selvityksin, kun otetaan huomioon, että hanke sijoittuu keskelle asuinalueita ja päiväkodin välittömään läheisyyteen. Suunnitelman mukaan päiväkodin saattoliikenteelle ja vieraille varattu pysäköintialue poistuu käytöstä. Alueelle varattu autopaikkojen määrä on alimitoitettu. 275 opiskelijalle on varattu 58 autopaikkaa rantaparkista. Henkilöstölle (55 henkeä) on varattu 31 paikkaa. Tämä johtaa autojen pysäköintiin asuinalueille hälytysajoneuvojen kulkureiteille.

Rakennussuunnitelman mukainen rantaparkki ei ole mitoitukseltaan sama kuin nykyinen pysäköintialue vaan kysymyksessä on pysäköintialueen laajennus. Rakennelma on Joensuun rakennusjärjestyksen vastainen, koska se sijaitsee alle 30 metrin etäisyydellä rantaviivasta. Rakennussuunnitelmasta ei ilmene, onko alueella öljynerotuskaivoa. Rakennelma saattaa vaatia asemakaavamerkinnän.

Lisääntynyt liikenne mutkittelevalla ja kapealla Niittyahdentiellä muodostaa liikenneturvallisuusriskin. Tien mitoitus ei sovellu raskaalle liikenteelle. Alueidenkäyttölain 5 §:n mukainen turvallisen elinympäristön vaatimus ei täyty, kun teollinen raskas liikenne ohjataan asuinalueen kapealle ja turvattomalle yhdystielle ilman etukäteistä liikenneselvitystä tai tien parantamistoimenpiteitä.

Hakijan vastine

Oikaisuvaatimuksessa mainitut ympäristö-, liikenne- ja kulttuuriperintö sekä sosiaaliseen arvioon liittyvät asiat on otettu huomioon suunnitteluvaiheessa käymällä neuvotteluja kaupungin lupaviranomaisten kanssa. Käytössä on ollut myös lausunnot kaavoitukselta

ja kaupunkikuvatoimikunnalta, joissa todetaan rakentamisen soveltuvan esitetyle paikalle.

Suunnitelmia laadittaessa hakija on järjestänyt tilaisuuksia asukasyhdistykselle ja asukkaille hankkeen alusta alkaen. Ennen lupahakemuksen jättämistä oli kaksi tilaisuutta, joiden annin perusteella suunnitelmia muutettiin ja täsmennettiin. Kolmannen tapaamisen jälkeen hakemukseen tehtiin muutoksia mm. piha-alueen aitaamisen osalta.

Rakentamislupahakemus koskee ainoastaan kiinteistöä **167-444-31-74**. Oikaisuvaatimuksessa mainittu käsittely- ja maanrakennuksen harjoittelualaue rakennetaan toisaalle eikä paikkaa ole vielä päätetty. Se tullaan luvittamaan myöhemmin, kun hakija on saanut vuokrattua tai ostettua maa-alueen, jolle toiminta saadaan mahtumaan.

Rakentamissuunnitelmat on laadittu siten, että alueen maisema ja luonto eivät tule muuttumaan entisestään. Uudisrakennus rakennetaan paikalle, jolla on sijainnut erilaisia rakennuksia aiemminkin. Rakennukset ja piha-alueet rakennetaan määräysten mukaisesti ja luontoarvoja ja kultuurihistoriallista maisemaa kunnioittaen.

Uudisrakennuksen työnimi on korjaamohalli. Työnimi ei määritä käyttötarkoitusta vaan se on normaali koulutusalaan liittyvä opetusrakennus. Hakija ei harjoita kaupallista korjaamotoimintaa eikä muutama tuotannollista, teollista tai kaupallista toimintaa. Rakennuksessa on lisäksi metsäopetuksen huolto-, opetus- ja sosiaalityloja sekä henkilökunnan tauko- ja työskentelytiloja.

Niittylahteen siirtyvien koulutusalojen siirtyminen lisää hieman raskaan kaluston liikennettä. Opistolan tontilla raskaan kaluston liikenne jää melko vähäiseksi, koska varsinainen ajoneuvojen ja maamassojen käsittelyalue sekä ajoharjoittelualaue rakennetaan kauemmas. Ajo-opetuksen alkamis- ja päättymispaikka on useimmiten muu paikka kuin ylipäänsä Niittylahti.

Raskaan kaluston pysäköinti on esitetty oikaisuvaatimuksessa harhaanjohtavasti. Nykyiselta paikalta Jukolasta siirrettävää rakennusta, koneita, kalustoa, kontteja yms. ei tulla sijoittamaan Opistolan tontille. Ylipäänsä Niittylahteen ei olla tuomassa oikaisuvaatimuksessa esitettyä kalustomäärää. Suurin osa kalustosta tulee sijoittumaan käsittely- ja harjoittelualaueelle. Opistolan alueella olisi ainoastaan se osa kalustosta, jota kulloinkin tarvitaan opetuksessa. Oikaisuvaatimuksen liitteenä olevissa kuvissa olevaa kalustoa ja toimintaa ei olla sijoittamassa Opistolan alaueelle.

Riverian liikennettä aiheuttava toiminta ajoittuu arkipäiville klo 8 – 16 väliselle ajalle. Viikonloppuina ja loma-aikoina toimintaa ei juurikaan ole.

Mopo- ja henkilöautoliikenteeseen logistiikan koulutuslalla ei ole merkitystä. Minkä tahansa koulutusalan siirtäminen alaueelle aiheuttaa samanlaisen mopo- ja henkilöautoliikenteen lisääntymisen.

Tiestön osalta hakija on neuvotellut syksyllä 2025 Joensuun kaupungin liikenneinsinöörin kanssa liikenteeseen liittyvistä asioista. Kaupungin kanta on ollut, että alueen tiestö on kunnossa ja mitoitettu lisääntyvälle liikenteelle. Kaupungin edustajat ovat pitäneet julkisen liikenteen kannalta hyvänä, että matkustajamäärien lisääntymistä aamuisin Niittylahden suuntaan ja illalla sieltä pois. Tällä hetkellä näillä linja-autovuoroilla on vähän matkustajia.

Rakennuspaikalla on tiedotettu rakentamisluvan hakemisesta. Tiedote on ollut nykyisen urheiluhallin tuulikaapin ikkunassa, josta se näkyy ulospäin. Rakentamislupa koskee myös kyseistä rakennusta.

Oikaisuvaatimuksessa on virheellinen väite aitaamisesta. Aita on tarkoitus rakentaa 1,5 metrin korkuisena. Aita on hitsaamalla valmistettu ja maalattu. Samaa aitatyyppiä käytetään kouluissa ja päiväkodeissa ja muissa arkkitehtonisesti vaativissa kohteissa.

Pysäköintipaikkoja rakennetaan määräysten vaatima määrä. Pysäköintipaikkojen määrää voidaan lisätä tarpeen mukaan. Päiväkodin saattoliikenteeseen rakentamisella ei ole vaikutusta.

Sovellettavat säännökset

Rakentamislain 43 §:n mukaan rakentamislupa koostuu alueidenkäyttöisten edellytysten (sijoittamisen edellytykset) tarkastelusta ja olennaisten teknisten vaatimusten (toteuttamisen edellytykset) tarkastelusta.

Rakentamislain 44 §:n 1 momentin mukaan

Sijoittamisen edellytyksenä asemakaava-alueella on, että:

- 1) rakentamishanke on voimassa olevan asemakaavan mukainen;*
- 2) rakennuskohde soveltuu rakennettuun ympäristöön ja maisemaan sekä täyttää kauneuden, korkeatasoisen arkkitehtuurin tai sopusuhtaisuuden vaatimukset;*
- 3) rakennuspaikalle on käyttökelpoinen pääsytie tai mahdollisuus sellaisen järjestämiseen;*
- 4) vedensaanti ja jätevedet voidaan hoitaa aiheuttamatta haittaa ympäristölle;*
- 5) rakentaminen ei aiheuta haittaa naapureille eikä vaikeuta naapurikiinteistöjen rakentamista;*
- 6) luvan myöntäminen ei vaikeuta korttelin muun osan käyttöä kaavan osoittamaan tarkoitukseen;*
- 7) luvan hakija hallitsee koko rakennuspaikkaa.*

Rakentamislain 57 §:n mukaan

Kunta voi erityisestä syystä myöntää luvan poiketa alueidenkäyttölaissa säädetystä tai sen nojalla annetusta ja tässä laissa säädetystä tai sen nojalla annetusta säännöksestä, määräyksestä, kiellosta tai muusta rajoituksesta. Edellä säädetty ei kuitenkaan koske kelpoisuusvaatimuksia, tonttijakoa, maisematyöluvan tarvetta ja edellytyksiä eikä 46 §:n 1 momentin 2 kohdassa säädettyjä asemakaavan laatimista koskevia sijoittamisen edellytyksiä suunnittelutarvealueella. Poikkeamisluvan voi myöntää muista sijoittamisen edellytyksistä suunnittelutarvealueella.

Edellä 1 momentissa tarkoitettua lupaa ei kuitenkaan saa myöntää, jos se:

- 1) aiheuttaa haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle;*
- 2) vaikeuttaa luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista;*
- 3) vaikeuttaa rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista;*
- 4) johtaa vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuttaa merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.*

Rakentamislain 59 §:n mukaan

Kunta voi noudattaen, mitä 57 §:ssä poikkeamisesta säädetään, myöntää oikeuden poiketa vähäisessä määrin rakentamista koskevasta määräyksestä, kiellosta tai muusta rajoituksesta. Rakennuksen teknisiä ja niitä vastaavia ominaisuuksia koskevan vähäisen poikkeamisen edellytyksenä on lisäksi, ettei poikkeaminen vaaranna rakentamiselle asetettujen keskeisten vaatimusten täyttymistä.

Asian arviointi

Oikaisuvaatimus on tutkittava siltä osin kuin tekijänä on vastapäisen kiinteistön osaomistaja [REDACTED]. Muiden oikaisuvaatimuksen allekirjoittajien osalta oikaisuvaatimus on jätettävä tutkimatta edellä esitetyillä perusteilla.

Oikaisuvaatimuksen keskeinen peruste on, että hanke on voimassaolevan asemakaavan vastainen eikä kyse ole rakentamislain 59 §:ssä tarkoitettua tilanteesta, jossa rakentamista koskevasta määräyksestä, kiellosta tai muusta rajoituksesta voidaan poiketa vähäisessä määrin rakentamisluvan yhteydessä.

Lupaharkinta perustuu tältä osin kaavoituksen ja kaupunkikuvatoimikunnan lausuntoihin.

Kaavoituksen lausunnon mukaan opetustoiminnan jatkuminen edistää alueen säilyttämistä julkisessa käytössä ja arvokkaan kulttuurihistoriallisen ympäristön pysymistä Niittylahden rannan maisemassa. Kaavoituksen mukaan toisen asteen opetuksen sijoittaminen lähipalveluiden korttelialueelle on perusteltua. Rakennusluvan myöntäminen ei vaikeuta lähivuosille ajoittuvan asemakaavamuutoksen laatimista yleiskaavan tarkoittamalla tavalla. Nyt esitetyt toiminnat ja alueen suojelliset arvot ovat yhteensovitettavissa. Rakennusten ja sen ympäristön pitäminen aiempaan käyttöön rinnastuvassa käytössä toteuttaa mitä parhaimmalla tavalla keskeisiä suojelutavoitteita, kun rakennuksista ja koko kiinteistöstä tullaan huolehtimaan. Tulevan asemakaavamuutoksen yhteydessä on mahdollista huomioida myös muut lähialuetta koskevat kaavalliset tavoitteet. Kaupunkikuvatoimikunnan lausunnon mukaan rakennusten muodostama kokonaisuus on hallittu.

Oikaisuvaatimuksessa kritiikki ei kohdistu niinkään rakennusluvan tarkoittamaan rakennukseen sinänsä vaan kohdistuu lähinnä pelkoon siitä, että alueelle sijoittuva opetusala, logistiikka, lisää olennaisesti alueella tapahtuvaa raskasta liikennettä. Hakijan mukaan Opistolan tontilla, josta nyt on kysymys, raskaan kaluston liikenne jää melko vähäiseksi, koska varsinainen harjoittelualue rakennetaan kauemmas ja ajo-opetuksen alkamis- ja päättymispaikka on useimmiten muualla kuin Opistolan alueella. On huomattava, että minkä tahansa toiminnan sijoittaminen Opistolan alueelle aiheuttaa liikenteen lisääntymistä.

Ympäristöministeriön oppaan, Asemakaavamerkinnot ja -määräykset (2003) mukaan asemakaavamerkinnot YL, julkisten lähipalvelurakennusten korttelialue, varustetulle alueelle voidaan sijoittaa lähinnä päivittäisessä käytössä olevia ja asuntojen välittömässä läheisyydessä sijaitsevia julkisia palveluja varten tarkoitettuja rakennuksia. Tällaisia palveluja ovat mm. lasten päiväkotit, peruskoulun ala-aste, neuvola, terveysasema, kirjasto ja kokoontumistilat. Rakentamisluvan tarkoittama rakennus on käyttötarkoitukseltaan opetusrakennus. Erillistä asemakaavamerkintää nyt kysymyksessä olevalle käyttötarkoitukselle eli logistiikan opetukselle ei ole. Lähinnä rakentamisluvan mukaista käyttötarkoitusta olisi asemakaavamerkintä YO,

opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue. Poikkeamisen vähäisyyden arvioinnin osalta merkityksellistä on, että kumpikin kaavamerkintä mahdollistaa opetustoimintaa varten tarvittavien tilojen rakentamisen eikä kumpikaan kaavamerkintä määrittele tarkasti, millaista opetustoiminnan on sisällöltään oltava. Poikkeamista asemakaavan mukaisesta käyttötarkoituksesta voidaan pitää vähäisenä, kun otetaan huomioon, että voimassa oleva asemakaavamerkintä mahdollistaa myös opetukseen käytettävien tilojen rakentamisen. Käyttötarkoitus on myös voimassa olevan yleiskaavan mukainen. Käyttötarkoitus on myös jatkumo alueella pitkään jatkuneelle opistotasoille opetustoiminnalle ja täydentää alueella jo olevia opetustiloja. Kaavoituksen ja kaupunkikuvatoimikunnan lausunnot sekä hakijan vastineessaan esittämät seikat toiminnan luonteesta ja siitä, että logistiikan koulutusalaan sisältyvä ajo- ja muu harjoittelu tapahtuu pääosin muualla kuin rakentamisluvan kohteena olevalla kiinteistöllä, tukevat osaltaan vähäisen poikkeamisen myöntämistä asemakaavan mukaisesta käyttötarkoituksesta.

Siltä osin kuin oikaisuvaatimuksessa on väitetty rantaan sijoittuvan pysäköintialueen olevan Joensuun rakennusjärjestyksen vastainen, voidaan todeta, että rakennusjärjestyksen 23 §:n mukainen vähimmäisetäisyys 40 metriä koskee rakennuksen ja katoksen sijoittamista, ei pysäköintialuetta.

Uudisrakennus sijoittuu alueella jo olevan liikuntahallin viereen ja sopeutuu hyvin maisemaan.

Hakija on ilmoittanut rakentamislupahakemuksen vireilletulosta naapurikiinteistöjä kirjeitse ja tiedottamalla siitä rakennuspaikalla olleella ilmoituksella.

Yhteenvedona voidaan todeta, että vähäisen poikkeamisen myöntäminen asemakaavan mukaisesta käyttötarkoituksesta on ollut perusteltua ja rakentamislupahakemus täyttää muiltakin osin rakentamislain edellytykset rakentamisluvan myöntämiselle. Hankkeesta on kuultu naapureita asianmukaisesti ja päätös perustuu riittäviin selvityksiin. Vaatimus kokonaisvaltaisen ympäristö-, liikenne-, sosiaalinen- ja kulttuuriperintöarvion tekemisestä rakentamisluvan yhteydessä ei perustu rakentamislakiin. Oikaisuvaatimus on hylättävä ja rakennustarkastajan päätös on pysytettävä voimassa.

Täytäntöönpanon kieltämistä koskevan vaatimuksen osalta voidaan todeta, että rakentamisluvan ehtojen mukaan rakennustyötä ei saa aloittaa ennen kuin lupa on lainvoimainen ja lupapäätöksessä edellytetty vastaava työnjohtaja on hyväksytty johtamaan rakennustyötä.

Esittelijä täydensi perusteluja kokouksessa seuraavasti:

Poikkeamisen vähäisyyttä arvioitaessa on otettu huomioon poikkeamisen laatu, laajuus ja vaikutukset suhteessa asemakaavan keskeiseen tarkoitukseen.

Rakentamisluvan mukainen toiminta on opetustoimintaa palvelevaa ja ei-kaupallista. Rakennuksessa ei harjoiteta teollista, tuotannollista tai yleisölle avointa korjaamotoimintaa, vaan toiminta rajoittuu oppilaitoksen opetussuunnitelman mukaiseen koulutukseen.

Poikkeaminen asemakaavan käyttötarkoitusmerkinnästä koskee opetustoiminnan sisältöä, ei alueen pääasiallista käyttöä julkisena palveluna. Toiminta ei muuta alueen luonnetta julkisten palvelujen alueena eikä estä kaavan toteuttamista sen pääasiallisen käyttötarkoituksen mukaisesti.

Asemakaavan YL-1-merkinnän tarkoituksena on mahdollistaa julkisten palvelujen sijoittuminen alueelle asumisen läheisyyteen. Rakentamisluvan mukainen opetustoiminta on luonteeltaan julkista palvelutoimintaa, joka sijoittuu olemassa olevaan oppilaitosympäristöön.

Rakentaminen tukeutuu alueella pitkään harjoitettuun opistotaseiseen opetustoimintaan eikä merkitse uuden, alueelle vieraan toiminnallisen kokonaisuuden syntymistä.

Rakentamislupaharkinnassa on arvioitu yksinomaan hakemuksen kohteena olevaa rakennusta ja sen välittömiä vaikutuksia.

Muut mahdolliset koulutustoimintaan liittyvät toiminnot, jotka sijoittuvat muille alueille, eivät ole tämän lupapäätöksen kohteena eikä niillä ole ollut ratkaisevaa merkitystä poikkeamisen vähäisyyden tai sijoittamisen edellytysten arvioinnissa.

Rakentamisluvan mukaisen toiminnan vaikutukset arvioidaan sen tosiasiallisen käytön perusteella tällä rakennuspaikalla.

Rakentamisluvan mukaisen toiminnan aiheuttamaa liikennettä on arvioitu opetustoiminnan laatu ja toiminta-ajat huomioon ottaen. Toiminta ajoittuu pääosin arkipäivien päiväaikaan, eikä se sisällä jatkuvaa tai ympärivuorokautista raskasta liikennettä.

Hakijan antamien selvitysten perusteella raskaan kaluston käyttö alueella on opetuksellista ja määrältään rajattua. Toiminta ei aiheuta sellaista haittaa naapureille, jota olisi pidettävä rakentamislain 44 §:n 1 momentin 5 kohdassa tarkoitettuna merkittävänä haittana.

Valmistelijat: rakennustarkastaja ja yhdyskuntalakimies

Rakennustarkastajan päätösehdotus:

Rakennus- ja ympäristölautakunta päättää

jättää oikaisuvaatimuksen tutkimatta siltä osin kuin oikaisuvaatimuksen tekijöinä ovat [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] ja Niittylahden asukasyhdistys ry; ja

hylätä [REDACTED] tekemän oikaisuvaatimuksen ja pysyttää voimassa rakennustarkastajan 26.2.2026 § 49 tekemän päätöksen, lupa nro 167-2026-49.

Päätös:

Hyväksyttiin yksimielisesti.

Yhdyskuntalakimies Juha Martikainen oli kokouksessa asiantuntijana asian käsittelyn aikana.