

869/10.03.00.11/2026

## Hakija/asianosainen

Kiinteistön 167-444-43-5 omistaja

## Asia

Kiinteistöä 167-444-43-5 koskeva poikkeaminen

## Päätös

Myönnän poikkeamisen kiinteistölle 167-444-43-5 Reijolan osayleiskaavan mukaisesta määräyksestä, jonka mukaan rakentaminen alueella edellyttää asemakaavaa, asemapiirroksen mukaiseen maneesin rakentamiseen.

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 167-444-43-5, joka sijaitsee Reijolan taajamassa, osoitteessa Mansikka-ahontie 1, 80330 Reijola. Kyseessä on olemassa oleva maatilanylakeskus, jonka kiinteistön pinta-ala on yhteensä n. 52,7 hehtaaria. Rakennuspaikalla sijaitsee asuinrakennuksen lisäksi lukuisia maatilanylakkeen toimintaan liittyviä tuotanto- ja talousrakennuksia, joiden yhteenlaskettu kerrosala on hieman vajaa 3000 k-m<sup>2</sup>.

### **Rakennushanke ja lupatarve:**

Hakija hakee lupaa n. 1251 k-m<sup>2</sup>:n suuruisen maneesin rakentamiselle.

Poikkeamista haetaan Reijolan osayleiskaavan (2012) määräyksestä, jonka mukaan rakentaminen hakemuksen mukaisella alueella edellyttää asemakaavaa.

### **Suunnittelutilanne:**

Alueella on voimassa oikeuvaikutteinen Reijolan osayleiskaava (hyv. 2012). Kaavassa hakemuksen mukainen rakennuspaikka on merkitty maatalojen talouskeskusten alueeksi (AM-merkintä). Alueelle saa sijoittaa maataloutta ja siihen soveltuvia elinkeinoja palvelevaa rakentamista asuin-, tuotanto- ja talousrakennuksineen. Talouskeskusten yhteyteen saa sijoittaa kaksi enintään kaksikerroksista asuinrakennusta.

Rakennuspaikan alue on merkitty asemakaavoitettavaksi alueeksi. Kaavan yleisen määräyksen mukaan alueella rakentaminen edellyttää asemakaavaa, ellei aluetta koskevassa kaavamääräyksessä ole toisin määrätty.

Lisäksi rakennuspaikalla sijaitsee kaavassa osoitettu rakennussuojelukohde (SR-1-merkintä). Kaavamääräyksen mukaisesti nämä rakennukset tulee säilyttää mahdollisuuksien mukaan alkuperäisessä muodossaan. Rakennusten purkamiseen tulee hakea MRL 127.1 §:n (nyk. AKL) mukainen lupa. Tässä tapauksessa merkintä

869/10.03.00.11/2026

koskee kaavan kulttuuriympäristöselvityksen mukaan tilan vanhaa päärakennusta (Yrjölä, SR-1/3.4).

Alueelle on vuonna 2023 myönnetty poikkeamislupa ja suunnittelutarveratkaisu uuden 1450 k-m<sup>2</sup>:n suuruisen maneesin rakentamiseksi (KP, 05.05.2023, § 14).

Rakennushanketta ei kuitenkaan ole toteutettu, joten tämä lupa on rauennut. Nyt haettu poikkeaminen on pitkälti kyseisen päätöksen mukainen, vain maneesin koko on aiempaan verrattuna pienentynyt. Erillinen suunnittelutarveratkaisu on uuden rakentamislain myötä poistunut, ja sijoittamisen edellytykset suunnittelutarvealueella tutkitaan rakentamisluvan yhteydessä.

**Rakennusjärjestys:**

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

**Hakijan perustelut:**

Hanke vaatii poikkeamisluvan Reijolan osayleiskaavan mukaisesta määräyksestä, jonka mukaan rakentaminen alueella edellyttää asemakaavaa.

**Naapurien kuuleminen:**

Kaupunki on kuullut naapurit. Naapureilla ei ollut muistutettavaa hankkeesta.

**Päätöksen perustelut**

Hakemus koskee kiinteistöä 167-444-43-5, joka sijaitsee Reijolan taajamassa. Kyseessä on olemassa oleva maatilan tilakeskus. Rakennuspaikalla sijaitsee asuinrakennuksen lisäksi lukuisia maatilan toimintaan liittyviä tuotanto- ja talousrakennuksia. Hakija hakee lupaa n. 1251 k-m<sup>2</sup>:n suuruisen maneesin rakentamiselle.

Alueella on voimassa Reijolan osayleiskaava (2012). Kaavassa hakemuksen mukainen rakennuspaikka on merkitty maatalojen talouskeskusten alueeksi. Alueelle saa sijoittaa maataloutta ja siihen soveltuvia elinkeinoja palvelevaa rakentamista asuin-, tuotanto- ja talousrakennuksineen. Rakennuspaikan alue on merkitty myös asemakaavoitettavaksi alueeksi. Kaavan yleisen määräyksen mukaan alueella rakentaminen edellyttää asemakaavaa, ellei aluetta koskevassa kaavamääräyksessä ole toisin määrätty. Poikkeaminen vaaditaan kyseisestä määräyksestä. Kiinteistölle on myönnetty lähes vastaavanlainen poikkeamislupa ja suunnittelutarveratkaisu vuonna 2023, mutta tämä päätös on kerennyt raueta.

Rakennuspaikka rajautuu asemakaavoitettuun alueeseen. Kyseistä rakennuspaikkaa koskevassa AM-alueen kaavamerkinnässä on todettu, että alueelle saa sijoittaa maataloutta ja siihen soveltuvia elinkeinoja palvelevaa rakentamista asuin-, tuotanto- ja talousrakennuksineen. Nyt suunniteltu rakentaminen on tämän määräyksen mukaista. Suunniteltu rakentaminen sijoittuu osayleiskaavassa osoitetun AM-alueen sisälle, eikä uutta rakennuspaikkaa muodosteta, joten yleiskaavaratkaisun mukaista rakentamista voidaan pitää soveltuvana myös tulevaisuuden mahdollista asemakaavoitusta silmällä pitäen.

Hakemuksessa esitetty rakentaminen kohdistuu olemassa olevan maatilan tilakeskuksen yhteyteen. Uudella maneesirakennuksella luodaan paremmat olosuhteet nykyisen hevostoinnin kehittämiseksi. Se mahdollistaa ympärivuotisen

869/10.03.00.11/2026

ratsastusharrastustoiminnan. Rakennettavalla maneesilla on täten yritystoiminnan kehittämisen myötä elinkeinoelämän toimintaedellytyksiä edistävä vaikutus.

Suunniteltu rakentaminen lisäänee hieman rakennuspaikalle suuntautuvaa liikennettä maneesin käyttäjien muodossa. Tilalla on kuitenkin jo entuudestaan ollut hevostoimintaa, eikä uuden maneesin rakentaminen merkittävästi kasvata toiminnan mittakaavaa. Eläinten kulku onnistuu pihan läpi, eli yleisiä teitä ei tarvitse käyttää siirtymiin.

Maneesi tulee lähelle Reijolan taajama-asutusta, mutta siitä ei aiheudu sellaisia uusia melu-, haju- tai muita vastaavia vaikutuksia, mitä olemassa olevalla maatilalla ei olisi jo entuudestaan ollut. Naapurit eivät myöskään vastustaneet hanketta. Maneesiin liittyvässä toiminnassa noudatetaan Joensuun kaupungin ohjeita lannan varastoinnista ja käsittelystä.

Rakennushankkeen toteutuessa rakennuspaikan käyttämä rakennusoikeus on yhteensä n. 4250 k-m<sup>2</sup>. Kyseessä on merkittävä kokonaisrakennusoikeuden määrä, mutta maatalouselinkeinotoiminnalle tämä on tyypillistä suurten tuotanto- ja talousrakennusten johdosta. Osayleiskaavassa rakennuspaikalle ei ole määritelty rakennusoikeuden enimmäismäärää, joten tältä osin noudatetaan kaupungin rakennusjärjestyksen määräyksiä. Rakennusjärjestyksen 18 §:n mukaan maa- tai metsätalouskäytössä olevaan maatilalla tilakeskukseen saa rakentaa toiminnanharjoittamiseen tarkoitettuja tuotanto- ja talousrakennuksia tarvittava määrä. Hanke on muuten Reijolan osayleiskaavan ja kaupungin rakennusjärjestyksen mukainen.

Vaikka uusi maneesirakennus tulee muiden olemassa olevien maatilalla tilakeskuksen rakennusten yhteyteen, on sillä silti sen suuren koon takia alueen maisema- ja kaupunkikuvaa muuttava vaikutus. Tämä muutos on kuitenkin hyväksyttävissä, sillä tällä alueella ei ole Reijolan osayleiskaavassa todettu olevan erityisiä kyläkuvallisia, maisemallisia tai arvokkaan kulttuuriympäristön arvoja. Rakennushanke ei myöskään vaikuta rakennuspaikalla sijaitsevan rakennussuojelukohteen arvojen säilymiseen.

Edellä mainituissa kappaleissa esitetyn mukaisesti edellytykset poiketa asemakaavan laatimista edellyttävästä kaavamääräyksestä ovat olemassa.

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

## Sovelletut säännökset

### Poikkeaminen:

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

## Toimivallan perusteet

15.06.2026 § 27/2026

869/10.03.00.11/2026

Kaupunkirakennelautakunta 21.10.2025 § 130

### **Julkipano ja nähtävänäpito**

Päätös kuulutetaan ja asetetaan yleisesti nähtäväksi yleisessä tietoverkossa 15.6.2026.

### **Allekirjoitus**

Kaavoituspäällikkö

Natalia Musikka

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

### **Tiedoksianto**

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

15.6.2026

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 %)

869/10.03.00.11/2026

## **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.