

857/10.03.00.11/2026

Hakija/asianosainen

Kiinteistön 167-436-87-6 omistajat

Asia

Kiinteistöä 167-436-87-6 koskeva poikkeaminen

Päätös

Myönnän poikkeamisen Enon länsiosan rantaosayleiskaavan loma-asuntoalueen rakennuspaikan enimmäisrakennusoikeudesta uuden talousrakennuksen rakentamiseksi, asemapiirroksen mukaisesti kiinteistölle 167-436-87-6.

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 0,61 hehtaarin suuruista kiinteistöä 167-436-87-6, joka sijaitsee Enon Kaltimonjärven rannalla, osoitteessa Ruohosuontie 115b, 81200 Eno. Kyseessä on olemassa oleva loma-asuntoalueen rantarakennuspaikka, jolla sijaitsee 75 k-m²:n suuruinen loma-asunto, 25 k-m²:n suuruinen sauna sekä 20 k-m²:n suuruinen talousrakennus. Yhteensä rakennusoikeutta on siis käytetty 120 k-m²:n verran.

Rakennushanke ja lupatarve:

Hakijat haluavat rakentaa uuden, 21 k-m²:n suuruisen talousrakennuksen.

Poikkeaminen vaaditaan Enon länsiosan rantaosayleiskaavan loma-asuntoalueen kaavamääräyksestä, jonka mukaan rakennuspaikan rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 120 k-m². Hankkeen myötä rakennuspaikan käyttämä kokonaisrakennusoikeus olisi yhteensä 141 k-m².

Suunnittelutilanne:

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

Rakennusjärjestys:

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

857/10.03.00.11/2026

Hakijan perustelut:

Rakentaminen kokonaisuudessaan ylittää yleiskaavan mukaisen rakennusoikeuden ja lisärakentamiseen haetaan poikkeamispäätöstä. Perusteena rakennetun rantarakennuspaikan tarkoituksenmukainen käyttö ja hyödyntäminen virkistyskäytössä. Varastotiloja puuttuu.

Naapurien kuuleminen:

Hakija on kuullut naapurit. Naapureilla ei ollut muistutettavaa hankkeesta.

Päätöksen perustelut

Hakemus koskee 0,61 hehtaarin suuruista kiinteistöä 167-436-87-6, joka sijaitsee Enon Kaltimonjärven rannalla, Kyseessä on olemassa oleva loma-asuntoalueen rantarakennuspaikka, jolla sijaitsee 75 k-m²:n suuruinen loma-asunto, 25 k-m²:n suuruinen sauna sekä 20 k-m²:n suuruinen talousrakennus. Hakijat haluavat rakentaa uuden, 21 k-m²:n suuruisen talousrakennuksen. Poikkeaminen vaaditaan Enon länsiosan rantaosayleiskaavan loma-asuntoalueen kaavamääräyksestä, jonka mukaan rakennuspaikan rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 120 k-m². Hankkeen myötä rakennuspaikan käyttämä kokonaisrakennusoikeus olisi yhteensä 141 k-m².

Kyseessä on olemassa olevalla rakennuspaikalla tapahtuva lisärakentaminen, eikä uutta rakennuspaikkaa muodosteta. Rakennusoikeuden ylitys on kerrosalan määrällä mitattuna hyvin vähäinen, suhteellinen 17 %:n rakennusoikeuden ylitys on myös verrattain maltillinen. Uuden talousrakennuksen rakentaminen ei muuta kiinteistön käyttöä, ja se sijoittuu riittävälle etäisyydelle rannasta, loma-asunnon ja rantasaunan taakse. Kiinteistöllä olevan rannan suojapuuston ja pienimuotoisen uudisrakentamisen johdosta hankkeella ei ole merkittäviä vaikutuksia rakennuspaikan maisemakuvaan. Suunniteltua rakennushanketta voi pitää kokonaisuudessaan vaikutuksiltaan hyvin vähäisenä.

Voimassa olevan osayleiskaavan ja Kaltimonjärven ranta-alueilla on jo entuudestaan myönnetty poikkeamisia RA-paikkojen rakennusoikeuden enimmäismäärästä. Kaavassa osoitettu rakennusoikeuden 120 k-m²:n enimmäismäärä on hyvin maltillinen verrattuna uusimpien rantaosayleiskaavojen ja kaupungin rakennusjärjestyksen sallimaan 400 k-m²:n enimmäisrakennusoikeuteen. Poikkeamisen myöntäminen ei aiheuta haittaa tulevalle kaavoitukselle tai maanomistajien yhdenvertaiselle kohtelulle.

Hakemuksessa esitetty rakentaminen on muuten voimassa olevan osayleiskaavan sekä kaupungin rakennusjärjestyksen määräysten mukaista. Hakija on esittänyt erityisinä syinä olemassa olevan rakennuspaikan tarkoituksenmukaista käyttöä ja tarvetta varastotiloille. Syitä voi pitää hyväksyttävänä.

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

11.05.2026 § 20/2026

857/10.03.00.11/2026

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 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

Päätös kuulutetaan ja asetetaan yleisesti nähtäväksi yleisessä tietoverkossa 11.5.2026.

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 Lupa- ja valvontavirastolle ja rakennusvalvonnalle.

11.5.2026

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 %)

857/10.03.00.11/2026

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.