

908/10.03.00.11/2026

## Hakija/asianosainen

Kiinteistön 167-409-16-57 omistajat

## Asia

Kiinteistöä 167-409-16-57 koskeva poikkeaminen

## Päätös

Myönnän poikkeamisen Hammaslahden osayleiskaavan vedenottamon lähisuojavyöhykettä koskevasta uudisrakentamisen kieltävästä kaavamääräyksestä uuden talousrakennuksen rakentamiseksi, asemapiirroksen mukaisesti kiinteistölle 167-409-16-57.

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 n. 4,1 hehtaarin suuruista kiinteistöä 167-409-16-57, joka sijaitsee Hammaslahden Elovaarassa, osoitteessa Poikamäentie 20, 82200 Hammaslahti. Kyseessä on olemassa oleva rakennuspaikka, jolla sijaitsee 232 k-m<sup>2</sup>:n suuruinen asuinrakennus sekä talousrakennuksia 83 k-m<sup>2</sup>:n verran. Rakennusoikeutta on käytetty siis yhteensä 315 k-m<sup>2</sup>:n verran.

### **Rakennushanke ja lupatarve:**

Hakijat haluavat rakentaa uuden 51 k-m<sup>2</sup>:n suuruisen talousrakennuksen. Hankkeen myötä rakennusoikeutta on käytetty yhteensä 366 k-m<sup>2</sup>:n verran.

Poikkeaminen vaaditaan Hammaslahden osayleiskaavan mukaisesta vedenottamon lähisuojavyöhykettä (pv/s-1) koskevasta kaavamääräyksestä, jonka mukaan maankäyttö- ja rakennuslain 43 §:n 2. momentin (nyk. alueidenkäyttölain) nojalla määrätään, ettei alueelle saa rakentaa uudisrakennuksia.

### **Suunnittelutilanne:**

Alueella on voimassa oikeusvaikutteinen Hammaslahden osayleiskaava (hyv. 2006). Kaavassa hakemuksen mukainen kiinteistö on osoitettu maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi (M-merkintä). Alue on tarkoitettu maa- ja metsätalouden harjoittamiseen sekä haja-asutusluonteiseen rakentamiseen.

Tämän lisäksi alue on vedenottamon lähisuojavyöhykettä (pv/s-1-merkintä). Kaavamääräyksen mukaisesti MRL 43 §:n 2. momentin (nyk. AKL) nojalla määrätään, ettei alueelle saa rakentaa uudisrakennuksia ja että maa-aineksen otto on kiellettyä. Alueen muuta rakentamista ja maankäyttöä koskevat määräykset on annettu suojaluonnetelmassa.

908/10.03.00.11/2026

**Rakennusjärjestys:**

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

**Hakijan perustelut:**

Halutaan rakentaa uusi talousrakennus palvelemaan jo olemassa olevan asuinrakennuksen autosäilytystä ja varastotilan tarvetta. Hanke on kooltaan pienikokoinen.

Rakennuspaikka sijaitsee vedenottamon suojavajöhykkeellä. Rakennuspaikka sijaitsee kuitenkin aivan vyöhykkeen rajan tuntumassa. Rakennuspaikalla on jo olemassa olevia rakennuksia. Lisäksi alueella sijaitsee muitakin rakennuksia muilla kiinteistöillä, jotka myös ovat merkityillä alueella.

Hakija näkee autojen säilytyksen autosuojassa parantavan tilannetta alueella. Koska esim. autotaliin on tulossa öljynerotuskaivo josta mahdolliset maaperää ja pohjavettä pilaavat nesteet saadaan talteen, eivätkä ne imeydy maaperään. Lisäksi ympäristön ja ympäristökuvan kannalta on järkevämpää säilyttää autoja niille tarkoitettussa autosuojassa ja varastoida tavaraa niille tarkoitettuun varastoon.

Hanke myös tukee osaltaan asuinympäristön parantamista ja kiinteistön olemassa olevaa käyttöä.

**Naapurien kuuleminen:**

Hakija on kuullut naapurit. Naapureilla ei ollut muistutettavaa hankkeesta.

**Pyydetty lausunnot:**

Hakemuksesta on pyydetty lausunto Joensuun Vedeltä, koska rakennuspaikka sijaitsee Joensuun Veden vedenottamon suoja-alueella. Joensuun Vesi on 1.6.2026 päivätyssä lausunnossaan puoltanut hanketta. Lausunnon mukaisesti rakennushankkeen ei katsota vaikuttavan haitallisesti vedenhankintaan.

**Päätöksen perustelut**

Hakemus koskee n. 4,1 hehtaarin suuruista kiinteistöä 167-409-16-57, joka sijaitsee Hammaslahden Elovaarassa. Kyseessä on olemassa oleva rakennuspaikka, jolla sijaitsee 232 k-m<sup>2</sup>:n suuruinen asuinrakennus sekä talousrakennuksia 83 k-m<sup>2</sup>:n verran. Hakijat haluavat rakentaa uuden 51 k-m<sup>2</sup>:n suuruisen talousrakennuksen. Poikkeaminen vaaditaan kaavan mukaisesta vedenottamon lähisuojavajöhykettä koskevasta kaavamääräyksestä, jonka mukaan on määrätty, ettei alueelle saa rakentaa uudisrakennuksia.

Hankkeen toteutettavuuden arvioinnin osalta olennaista on Joensuun Veden kanta. He ovat lausunnossaan puoltaneet hanketta. Hakemuksen mukaisesta rakentamisesta ei ole heidän mukaansa haittaa alueen vedenottamon toiminnalle. Edellytykset uudisrakentamisen kieltävästä pv/s-1-alueen kaavamääräyksestä poikkeamiseen ovat täten olemassa.

Kyseessä on olemassa oleva rakennuspaikka, eikä uutta rakennuspaikkaa muodosteta. Hanke on vaikutuksiltaan vähäinen, ja rakennettava talousrakennus parantaa olosuhteita ajoneuvojen säilytykselle pilaavien nesteiden talteenoton mahdollistamisen

15.06.2026 § 26/2026

908/10.03.00.11/2026

myötä. Hanke on muuten voimassa olevan osayleiskaavan ja kaupungin rakennusjärjestyksen mukainen.

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

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.

15.06.2026

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 %)

908/10.03.00.11/2026

## **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.