

687/10.03.00.11/2026

Hakija/asianosainen

Kiinteistöstä 167-401-1-33 luovutetun määräalan omistajat

Asia

Kiinteistöä 167-401-1-33 koskeva poikkeaminen

Päätös

Myönnän poikkeamisen liksenvaaran-Ketunpesien-Papinkankaan osayleiskaavan mukaisesta uuden rakennuksen 30 metrin vähimmäisetäisyydestä yhdystien keskilinjaan, asemapiirroksen mukaisesti kiinteistölle 167-401-1-33.

Päätös on voimassa kaksi vuotta, jonka kuluessa on haettava rakentamislupa toimenpiteille.

Erillistä poikkeamispäätöstä maantien suoja-alueelle rakentamiseksi tulee hakea Sisä-Suomen elinvoimakeskuksesta. Itä-Suomen elinvoimakeskuksen lausunto tulee olla hakemuksen liitteenä.

Toimenpiteisiin voi ryhtyä, kun maantien suoja-alueelle rakentamista koskeva poikkeamispäätös sekä rakentamislupa ovat lainvoimaisia.

Asian kuvaus

Paikka:

Hakemus koskee noin 0,5 hehtaarin suuruista määräalaa kiinteistöstä 167-401-1-33, joka sijaitsee liksenvaaralla, osoitteessa liksenvaarantie 8, 80260 Joensuu. Kyseessä on olemassa oleva asuinrakennuspaikka. Rakennuspaikalla sijainnut asuinrakennus on jo purettu. Muita jäljellä olevia talusrakennuksia puretaan niin, että rakennuspaikalle jää 70 k-m²:n suuruinen talusrakennus.

Rakennushanke ja lupatarve:

Hakijat aikovat rakentaa uuden 155,5 k-m²:n suuruisen asuinrakennuksen sekä 76 k-m²:n suuruisen talusrakennuksen. Rakennusoikeutta käytetään siis 231,5 k-m²:n verran. Hankkeen toteutuessa rakennuspaikalla on käytetty rakennusoikeutta yhteensä 301,5 k-m².

Poikkeaminen vaaditaan liksenvaaran-Ketunpesien-Papinkankaan osayleiskaavan yleisestä määräyksestä, jonka mukaan uuden rakennuksen etäisyys yhdystien keskilinjasta tulee olla vähintään 30 metriä. Suunnitellun asuinrakennuksen etäisyys liksenvaarantien keskilinjasta on 15 metriä.

Suunnittelutilanne:

Alueella on voimassa liksenvaaran-Ketunpesien-Papinkankaan osayleiskaava (hyv. 2014). Kaavassa hakemuksen mukaiselle kiinteistölle on osoitettu erillispientalojen

687/10.03.00.11/2026

asuinalueen rakennuspaikka (AO-merkintä). Kaavamääräyksen mukaisesti alue on tarkoitettu ympärivuotisten asuntojen rakentamiseen. Rakennuspaikalle saa rakentaa 1-2 -asuntoisen asuinrakennuksen lisäksi tarvittavia talousrakennuksia. Rakennusoikeus on 400 k-m². Rakennukset on liitettävä keskitettyyn vesi- ja viemäriverkostoon.

Tämä lisäksi alue on kaavassa osoitettu yhdyskuntarakenteen mahdolliseksi laajenemisalueeksi. Alueen rakentamismahdollisuus selvitetään tarkemmin asemakaavalla. Alueelle on tarkoitus sijoittaa kaupunkimaista yhdyskuntarakennetta huomioiden alueen nykyinen kylämainen luonne. Asemakaavoituksen yhteydessä tulee asuinalueiden sijoittelussa huomioida voimalaitoksen ja kaatopaikan, sekä teollisuusalueiden aiheuttamat haitat ja häiriöt. Kaavan yleisen määräyksen mukaisesti kaavassa osoitetuille rakennuspaikoille (kuten AO-paikat) voidaan myöntää rakennusluvat suoraan kaavan pohjalta noudattaen kaavan rakennuspaikkoja koskevia määräyksiä. Rakentamisen tulee tapahtua samassa pihapiirissä enintään 2000 m² alalla huomioiden alueen myöhempi asemakaavoitus. Maanteiden liittymien on perustuttava olemassa oleviin liittymiin.

Rakennusjärjestys:

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

Hakijan perustelut:

Uuden pientalon rakentaminen osittain maantien suoja-alueelle, vanhan olemassa olevan rakennuskannan säilyttämiseksi. Kulttuuri- ja luonnonolojen vaaliminen.

Naapurien kuuleminen:

Hakija on kuullut naapurit. Naapureilla ei ollut huomautettavaa hankkeesta.

Pydydyt lausunnot:

Hankkeesta on pyydetty lausunto Itä-Suomen elinvoimakeskukselta, sillä valtio (Väylävirasto) omistaa rakennuspaikkaan rajautuvan liksenvaarantien, ja haettu rakentaminen kohdistuu maantien suoja-alueelle. Elinvoimakeskus on lausunut asiasta myös naapurin ominaisuudessa. Annettu lausunto on seuraavanlainen:
"liksenvaarantien suoja-alueen leveys on 20 metriä tien keskilinjasta mitattuna, missä rakentaminen on lähtökohtaisesti kielletty. Itä-Suomen elinvoimakeskuksen näkemyksen mukaan asuinrakennuksen rakentaminen n. 15 metrin etäisyydelle ei aiheuta haittaa tienpidolle eikä vaaranna liikenneturvallisuutta. Rakentamishankkeessa tulee huomioida liksenvaarantien liikenteestä aiheutuvasta meluntorjunnasta valtioneuvoston päätöksen (993/1992) melutason ohjearvoista mukaisesti. Itä-Suomen elinvoimakeskus ei vastaa mahdollisista rakennuspaikan meluntorjuntatoimenpiteiden kustannuksista. Rakennuspaikan hulevedet on tarkoitus imeyttää tontilla. Rakennuspaikan maanpinta viettää pois päin liksenvaarantiestä.

Poikkeamispäätöstä maantien suoja-alueelle rakentamiseksi tulee hakea Sisä-Suomen elinvoimakeskuksesta. Tämä lausunto tulee olla hakemuksen liitteenä."

Päätöksen perustelut

Hakemuksen kohde sijaitsee liksenvaaralla, liksenvaarantien varrella. Kyseessä on olemassa oleva asuinrakennuspaikka. Hakijat aikovat rakentaa uuden 155,5 k-m²:n suuruisen asuinrakennuksen sekä 76 k-m²:n suuruisen talousrakennuksen. Rakennusoikeutta käytetään siis 231,5 k-m²:n verran. Hankkeen toteutuessa

687/10.03.00.11/2026

rakennuspaikalla on käytetty rakennusoikeutta säilyvä 70 k-m²:n suuruinen talousrakennus huomioiden yhteensä 301,5 k-m².

Alueella on voimassa liksenvaaran-Ketunpesien-Papinkankaan osayleiskaava. Kaavassa hakemuksen mukaiselle kiinteistölle on osoitettu erillispientalojen asuinalueen rakennuspaikka. Kaavamääräyksen mukaisesti alue on tarkoitettu ympärivuotisten asuntojen rakentamiseen. Rakennuspaikalle saa rakentaa 1-2 -asuntoisen asuinrakennuksen lisäksi tarvittavia talousrakennuksia. Rakennusoikeus on 400 k-m². Rakennukset on liitettävä keskitettyyn vesi- ja viemäriverkostoon. Rakentamisen tulisi tapahtua samassa pihapiirissä 2000 m²:n suuruisella alalla. Poikkeaminen vaaditaan osayleiskaavan yleisestä määräyksestä, jonka mukaan uuden rakennuksen etäisyys yhdystien keskilinjasta tulee olla vähintään 30 metriä. Suunnitellun asuinrakennuksen etäisyys liksenvaarantien keskilinjasta on 15 metriä.

Suunniteltu poikkeaminen kaavan etäisyysvaatimuksesta on huomattava. Hakija on esittänyt sille erityisinä syinä olemassa olevan rakennuskannan säilyttämistä sekä kulttuuri- ja luonnonolojen säilyttämistä.

Uusi asuinrakennus tulee kauemmaksi tiestä kuin edellinen, purettu asuinrakennus, joka sijaitsi aivan kiinni tiensuuntaisen kiinteistön rajassa. Tilanne siis tältä osin paranee lähtötilanteeseen nähden. Rakennuksen sijoittaminen suunnitellulle etäisyydelle mahdollistaa sen, että kiinteistön pihapiiri säilyy pitkälti nykyisenlaisena. Kaavan edellyttämän 30 metrin päähän sijoituessa rakennus tulisi keskelle nykyistä pihapiiriä, jolloin piha-alueelle pitäisi tehdä uutta tilaa. Rakennuksen sijoittaminen suunnitellulle sijainnille mahdollistaa säilyvän rakennuskannan osalta toiminnallisen ja liksenvaarantien näkökulmasta suojaisan pihapiirin muodostamisen.

Kaavan yleisen määräyksen mukaan rakentamisen tulisi tapahtua suppealla alalla, jolloin alueen mahdollista myöhempää asemakaavoitusta varten jää enemmän rakentamiselta vapaata aluetta. Olemassa olevaan pihapiiriin mahdollitettu rakentaminen on täten kaavan yleisen määräyksen tavoitteen mukaista.

Maantien läheisyyteen tulevan rakentamisen tapauksessa erityistä painoarvoa annetaan toimivaltaisen viranomaisen, elinvoimakeskuksen, näkemykselle. Asiassa onkin pyydetty lausunto Itä-Suomen elinvoimakeskukselta. Heidän lausunnon mukaan asuinrakennuksen rakentaminen n. 15 metrin etäisyydelle ei aiheuta haittaa tienpidolle eikä vaaranna liikenneturvallisuutta. Hanke vaatii kuitenkin vielä erillisen poikkeamispäätöksen maantien suoja-alueelle rakentamiseksi, joka tulee hakea Sisä-Suomen elinvoimakeskukselta. Tämä päätös on edellytys rakentamishankkeen toteuttamiselle.

Suunniteltu uuden asuinrakennuksen rakennushanke on alueelle tyyppillistä haja-asutusluonteista rakentamista. Ympäröivä alue on samankaltaista pientalovaltaista, kylämäistä haja-asutusaluetta. Kyseessä on korvaava rakentaminen jo olemassa olevalla rakennuspaikalla, eikä uutta rakennuspaikkaa muodosteta. Kiinteistön käyttötarkoitus ei muutu nykyisestä. Hankkeen vaikutuksia voidaan täten kokonaisuutena pitää vähäisinä.

Hanke on muuten voimassa olevan osayleiskaavan sekä kaupungin rakennusjärjestyksen mukainen.

08.06.2026 § 25/2026

687/10.03.00.11/2026

Hakemuksessa esitetty hanke täyttää rakentamislain 57.2 §:n mukaiset poikkeamisen edellytykset, koska ei ole nähtävissä, että rakentamisesta aiheutuisi haittaa liksenvaaran-Ketunpesien-Papinkankaan 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 8.6.2026.

Allekirjoitus

vs. kaavoituspäällikkö

Natalia Musikka

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

Tiedoksianto

Päätös on annettu tiedoksi hakijalle, Itä-Suomen elinvoimakeskukselle ja kaupunkirakennelautakunnalle sekä sähköpostilla Lupa- ja valvontavirastolle ja rakennusvalvonnalle.

8.6.2026

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 %)

687/10.03.00.11/2026

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.