

1118/10.03.00.11/2026

Hakija/asianosainen

Kiinteistön 167-18-103-3 omistajan valtuuttama asiamies

Asia

Kiinteistöä 167-18-103-3 koskeva poikkeaminen

Päätös

Myönnän poikkeamisen kiinteistölle 167-18-103-3 asemakaavan käyttötarkoituksesta LH-1, huoltoasemarakennusten korttelialue, sekä asemakaavassa osoitetusta istutettavasta alueen osasta hakemuksen asemapiirustuksessa esitetyn laajuuden mukaisesti siten, että tontille voidaan toteuttaa drive-in-periaatteella toimiva ravintolarakennus.

Poikkeamisen ehtona on, että istutettaviksi jääville alueen osille istutetaan tai niillä säilytetään puita ja pensaita Joensuun kaupungin rakennusjärjestyksen 29 §:n mukaisesti.

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 167-18-103-3, joka sijaitsee Joensuun Naljakan (18) kaupunginosassa osoitteessa Kosti Aaltosen tie 1. Tontin pinta-ala on 4274 m².

Rakennushanke ja lupatarve:

Olemassa olevan huoltoasemarakennuksen purkaminen. Uuden drive-In ravintolarakennuksen rakentaminen ympäristöineen. Hanke edellyttää poikkeamista asemakaavan käyttötarkoituksesta LH-1, huoltoasemarakennusten korttelialue, sekä asemakaavassa osoitetusta istutettavasta alueen osasta.

Suunnittelutilanne:

Alueella on voimassa asemakaava vuodelta 1987. Kaavassa tontti on LH-1, huoltoasemarakennusten korttelialue. Tontille on määritelty rakennusala. Rakennusoikeus on määritelty tehokkuusluvun $e=0,4$ mukaisesti tontin pinta-alasta, eli 1710 k-m². Korttelialueen suurin sallittu kerrosluku on II.

Rakennusjärjestys:

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

Rakennusjärjestyksen mukaan tontille tai rakennuspaikalle on sallittua rakentaa yksi kadulle tai tielle johtava ajoneuvoliittymä, ellei asemakaavasta muuta johdu. Rakennusvalvontaviranomainen voi kuitenkin erityisestä syystä sallia useamman

1118/10.03.00.11/2026

ajoneuvoliittymän, mikäli se tontin tai rakennuspaikan käytön kannalta on perusteltua. Tontille on myönnetty kaksi ajoneuvoliittymää.

Hakijan perustelut:

Poikkeamista asemakaavan käyttötarkoituksmerkinnästä LH-1 (huoltoasemarakennusten korttelialue) haetaan, jotta tontille voidaan toteuttaa drive-in-periaatteella toimiva ravintolarakennus.

Suunniteltu toiminta on luonteeltaan liikennepalveluihin tukeutuvaa ja asiakasvirroiltaan pääosin ajoneuvoliikenteeseen perustuvaa, mikä on toiminnallisesti rinnastettavissa perinteiseen huoltoasematoimintaan. Drive-in -ravintola palvelee erityisesti liikkuvaa väestöä ja sijoittuu luontevasti alueelle, joka on kaavassa osoitettu liikenteeseen tukeutuville palveluille.

Poikkeaminen ei muuta alueen toiminnallista luonnetta, vaan täydentää sitä nykyaikaisella palvelukonseptilla. Huoltoasematoimintojen rinnastuminen ravintola- ja kahvilapalveluihin on yleisesti havaittavissa nykyisessä yhdyskuntarakenteessa, jossa palvelut yhdistyvät ja monipuolistuvat.

Lisäksi:

Hanke hyödyntää olemassa olevia liikenneyhteyksiä ilman merkittäviä muutostarpeita. Toiminta ei aiheuta ympäristöönsä poikkeavia haitallisia vaikutuksia verrattuna kaavan sallimaan käyttöön.

Rakentaminen on sovitettavissa alueen mittakaavaan ja ympäristöön.

Perustelut istutettavaksi osoitetulta alueelta poikkeamiseen:

Suunnitelman mukainen asfaltoitu piha-alue ylittää kaavaan merkittyä istutettavan alueen rajausta vain vähäisesti enemmän kuin nykyinen huoltoasematoiminnan aikainen asfaltoitu piha-alue. Suunnitelman mukainen piha-alue mahdollistaa valtatie varteen sijoittuvan ravintolarakennuksen pysäköintitarpeiden toteuttamisen.

Naapurien kuuleminen:

Kaupunki on kuullut naapurit. Naapureista Savon voima jätti muistutuksen. Muilla naapureilla ei ollut huomautettavaa.

Savon voima: Suunniteltu drive-in Hesburger tulee sijaitsemaan Savon Voiman vara- ja huippulämpökeskuksen vieressä. Tällä hetkellä suunnitellun Hesburgerin tilalla sijaitsevaa rakennusta varten tontilla on jo kaukolämpöliittymä. Näin ollen kohde olisi erittäin helposti liitettävissä myös kaukolämpöön nyt suunnitellun maalämmön sijaan. Erityisesti rakentamisen aikana tulee huomioida aivan tontin ulkopuolella, aivan rajan tuntumassa sijaitseva kaukolämpöverkon runkoputki.

Muutoin Savon Voimalla ei ole huomautettavaa suunnitellusta rakennushankkeesta.

Hakija on toimittanut muistutukselle vastineen:

Savon Voima on 13.7.2026 huomauttanut naapurien kuulemisen yhteydessä tontilla olevasta kaukolämpöliittymästä sekä tontin ulkopuolella sijaitsevasta runkolinjasta. Rakennuksen lämpö tullaan tuottamaan lämpökaivoilla ja nykyinen kaukolämpöliittymä tullaan purkamaan. Olemme todenneet tuon lämmitys/jäähdytystavan olevan energiatehokkain ratkaisu rakennuksiimme. Tontin ulkopuolella ei tehdä muita kaivutöitä kuin juuri em. kaukolämpölinjan irrotus/tulppaus runkolinjasta. Tulemme olemaan Savon Voimaan yhteydessä ko. asiasta, kun lupa-asiat etenevät ja rakentamisaika varmistuu.

1118/10.03.00.11/2026

Pydydetyt lausunnot:

Hankkeesta on pyydetty lausunto Tukesilta, sillä tontti sijaitsee Tukesin konsultointivöhykkeellä. Tukesilla ei ollut hankkeesta lausuttavaa.

Päätöksen perustelut

Hakemuksen kohde sijaitsee hyvien liikenneyhteyksien varrella nykyisen Neste-huoltoaseman tontilla Noltakan (18) kaupunginosassa osoitteessa Kosti Aaltosen tie 1.

Alueella on voimassa vuonna 1987 hyväksytty asemakaava. Kaavassa tontti on osoitettu LH-1, huoltoasemarakennusten korttelialueeksi. Tontille on osoitettu rakennusala, jota ympäröivät 4-10 metriä leveät istutettavat alueen osat. Rakennusoikeus on määritelty tehokkuusluvun $e = 0,4$ mukaisesti tontin $4\,274\text{ m}^2$ pinta-alasta, jolloin rakennusoikeus on yhteensä $1\,710\text{ k-m}^2$. Korttelialueen suurin sallittu kerrosluku on II.

Hakijan tavoitteena on purkaa nykyinen huoltoasemarakennus ja rakentaa tontille uusi drive-in-ravintolarakennus. Uuden rakennuksen kerrosala (469 k-m^2) on huomattavasti asemakaavan mahdollistamaa enimmäisrakennusoikeutta ($1\,710\text{ k-m}^2$) pienempi.

Vaikka drive-in-ravintolatoiminta poikkeaa varsinaisesta huoltoasematoiminnasta, se tukeutuu samalla tavalla ajoneuvoliikenteeseen ja hyödyntää olemassa olevaa liikenneympäristöä. Arvioidaan, että toiminta ei muuta alueen toiminnallista luonnetta olennaisesti. Tontti soveltuu hyvin ajoneuvoilla saavutettavaksi, ja tontille on myönnetty kaksi ajoneuvoliittymää. Toiminta ei edellytä merkittäviä muutoksia alueen liikennejärjestelyihin. Haettu toiminta sijoittuu olemassa olevalle palvelu- ja liikennealueelle eikä laajenna yhdyskuntarakennetta. Hanke hyödyntää olemassa olevaa infrastruktuuria ja tukee alueen palvelutarjonnan säilymistä.

Toiminnan vaatima poikkeaminen istutettavasta alueen osasta on laajuudeltaan rajallinen ja kokonaisuutena arvioiden hyväksyttävissä. Drive-in-ravintolatoiminnan liikenteellinen toimivuus edellyttää riittäviä ajoneuvojen pysäköinti- ja odotuspaikkoja sekä drive-in-kaistan liikenteen sujuvaa järjestämistä. Pysäköinti- ja odotusjärjestelyt poikkeavat siten osin tavanomaisen huoltoasematoiminnan tilantarpeesta. Asemakaavassa osoitetusta istutettavasta alueen osasta poikkeaminen kohdistuu pääosin alueelle, joka on ollut jo aiemman huoltoasematoiminnan aikana asfaltoituna ja pysäköintikäytössä. Poikkeaminen ei siten aiheuta olennaista muutosta tontin nykyiseen kaupunkikuvaan tai ympäristöön.

Istutettavasta alueen osasta poikkeamista puoltaa myös sähköautojen latauspaikkojen sijoittaminen tontille. Vuonna 1987 laadittu asemakaava ei ole laadinta-aikanaan voinut huomioida liikennepalvelujen toimintaympäristössä sittemmin tapahtuneita muutoksia. Sähköautojen latauspaikat ovat nykyisin olennainen osa huoltoasemien ja muiden ajoneuvoliikenteeseen tukeutuvien palvelujen palvelukonseptia. Latauspaikkojen sijoittaminen tontille tukee liikenteen siirtymistä vähäpäästöisempiin käyttövoimiin ja siten osaltaan liikenteen päästöjen vähentämistä.

1118/10.03.00.11/2026

Poikkeaminen täyttää rakentamislain mukaiset poikkeamisen edellytykset. Poikkeamiselle on erityinen syy, koska olemassa oleva huoltoasematontti soveltuu hyvin ajoneuvoliikenteeseen tukeutuvaan drive-in-ravintolatoimintaan, joka on toiminnalliselta luonteeltaan asemakaavan mahdollistaman huoltoasematoiminnan kaltaista. Ratkaisulla mahdollistetaan olemassa olevan liikennepalvelutontin tarkoituksenmukainen kehittäminen nykyisiä palvelu- ja liikennetarpeita vastaavaksi

Poikkeaminen ei vaikeuta luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista, sillä hanke sijoittuu ennestään rakennetulle huoltoasematontille. Poikkeaminen ei myöskään vaikeuta rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista.

Hanke sijoittuu olemassa olevalle rakennuspaikalle, rakennuksen kerrosala jää huomattavasti asemakaavan mahdollistamaa rakennusoikeutta pienemmäksi ja rakennuksen kerrosaluku pysyy asemakaavan sallimissa rajoissa. Näin ollen poikkeaminen ei johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen, eikä poikkeamisella arvioida olevan merkittäviä haitallisia liikenteellisiä, toiminnallisia, ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Poikkeamisen ehtona on, että istutettaviksi jääville alueen osille istutetaan tai niillä säilytetään puita ja pensaita Joensuun kaupungin rakennusjärjestyksen 29 §:n mukaisesti. Ehdolla kompensoidaan istutettavan alueen osittaista käyttöönottoa pysäköintialueena, ylläpidetään tontin viherrakennetta ja kaupunkikuvaa sekä edistetään hulevesien luonnonmukaista käsittelyä.

Edellä mainitut olosuhteet ja hakijan esittämät perustelut huomioiden poikkeamisesta ei aiheudu merkittävää haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle.

Valmistelija: maankäytön suunnittelija Leevi Koponen / 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 9.9.2026.

Allekirjoitus

Kaavoituspäällikkö

Pauli Sonninen

09.09.2026 § 39/2026

1118/10.03.00.11/2026

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

Tiedoksianto

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

9.9.2026

Lisätietoja: maankäytön suunnittelija Leevi Koponen,
leevi.koponen@joensuu.fi, p. 050 564 3804

Lunastus:

Myönteinen päätös 645 euroa (alv 0 %)

Kielteinen päätös 320 euroa (alv 0 %)

1118/10.03.00.11/2026

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, työnteeseen 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.