

1248/10.03.00.11/2026

Hakija/asianosainen

Kiinteistön 167-444-27-58 omistajat

Asia

Kiinteistöä 167-444-27-58 koskeva poikkeaminen

Päätös

En myönnä poikkeamista Reijolan osayleiskaavasta loma-asunnon käyttötarkoituksen muutokselle vakituiseen asumiseen kiinteistölle 167-444-27-58.

Asian kuvaus

Paikka:

Hakemus koskee kiinteistöä 167-444-27-58, joka sijaitsee Reijolan Haapaniemessä, Pyhäselän rannalla, osoitteessa Haapaniementie 123, 80330 Reijola. Kiinteistön pinta-ala on 1490 m². Kyseessä on olemassa oleva rantarakennuspaikka, jolla sijaitsee 134 k-m²:n suuruinen loma-asunto sekä 30 k-m²:n suuruinen saunarakennus.

Rakennushanke ja lupatarve:

Hakijat haluavat muuttaa kiinteistöllä sijaitsevan loma-asunnon käyttötarkoituksen vakituiseen asumiseen.

Poikkeaminen vaaditaan Reijolan osayleiskaavan AO/RA-alueen kaavamääräyksestä, jonka mukaan alueella on sallittua vain rakennuskannan nykyisen käyttötarkoituksen mukaiset rakentamistoimenpiteet.

Poikkeaminen vaaditaan myös osayleiskaavan yleisestä määräyksestä, jonka mukaan ympärivuotiseen asumiseen tarkoitettujen rakennuspaikkojen vähimmäiskoko tulee olla vähintään 5000 m², jos jätevesiä ei johdeta keskitettyyn jäteveden puhdistamoon. Jos jätevedet johdettaisiin keskitettyyn järjestelmään, rakennuspaikan vähimmäiskoon tulisi olla 3000 m². Hakemuksen mukaisen kiinteistön koko on 1490 m².

Suunnittelutilanne:

Alueella on voimassa Reijolan osayleiskaava (hyv. 2012), jossa rakennuspaikka on osoitettu erillispientalojen asuntoalueeksi/loma-asuntoalueeksi (AO/RA-merkintä). Alueella sallitaan olevan rakennuskannan nykyisen käyttötarkoituksen mukainen korjaaminen ja vähäinen laajentaminen sekä uudisrakentaminen tonttitehokkuudella $e=0,1$. Tämän ylittävä rakentaminen tulee perustua asemakaavaan. Hakemuksen mukaiselle kiinteistölle on myös merkitty rannalla sijaitsevan nykyisen lomarakennuksen sijaintia kuvaava merkintä (mustan pallon merkintä). Alue on myös kaavassa osoitettu asemakaavoitettavaksi alueeksi.

28.09.2026 § 41/2026

1248/10.03.00.11/2026

Hakemuksen mukaiselle kiinteistölle on myönnetty vuonna 2019 poikkeamislupa (KRAKLK 26.02.2019 § 34) uuden loma-asunnon ja saunan rakentamiseksi.

Rakennusjärjestys:

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

Hakijan perustelut:

Käyttötarkoituksen muutos loma-asunnosta vakituiseksi ympärivuotiseksi asunnoksi.

Erityisenä syynä voidaan pitää maanomistajien yhdenvertaista kohtelua seuraavan perusteella: Alueella kiinteistölle johtavan tien varressa on useita vastaavanlaisia kohteita, joihin on myönnetty oikeus ympärivuotiseen asumiseen Reijolan osayleiskaavan muodostamisen aikaan tai ennen sitä. Juuri tämän kyseisen kiinteistön omistajuus on vaihtunut tuosta hetkestä ja tilanne kiinteistön käyttötarpeesta on muuttunut merkittävästi. Hakijan kohtelu tulee olla yhdenvertaista. Kaavan sallivuus (ei lukumäärärajoja) tukee myös tätä. Poikkeamisen myöntäminen ei vaaranna maanomistajien tasapuolista kohtelua.

Kaavallinen tilanne tukee muutosta. Alueen osayleiskaavassa sallitaan sekä loma-asuminen että vakituinen asuminen eikä ole asetettu sitovia lukumäärärajoja rakennustypeille. Käyttötarkoituksen muutos on siten kaavan hengen ja tavoitteiden mukainen. Poikkeaminen ei johda kaavan keskeisten tavoitteiden vastaisuuteen. Reijolan osayleiskaavassa ei ole kirjattuja rajoitteita loma-asumisen ja ympärivuotisen asumisen suhteen.

Rakennuksen tekninen soveltuvuus vakituiseen asumiseen:

Rakennus on suunniteltu ja toteutettu omakotivalmiuteen, täyttäen vakituisen asumisen tekniset edellytykset:

- riittävä lämmöneristys
- toimiva ympärivuotinen lämmitysjärjestelmä
- asianmukainen vesi- ja viemärinti (ja sen mahdollisuus liittää myöhemmin kuntatekniikkaan)
- tieyhteys ja saavutettavuus ympäri vuoden

Käyttötarkoituksen muutos ei edellytä merkittäviä lisärakennustoimenpiteitä eikä muuta rakennuksen massoitelua tai maisemavaikutuksia. Muutos on luonteeltaan hallinnollinen, ei fyysinen eikä ympäristöä kuormittava.

Rantarakentamisen mitoitus ei vaarannu.

Ympäristövaikutukset pysyvät vähäisinä. Rakennus ja pihapiiri ovat jo olemassa. Muutos ei lisää merkittävästi liikennettä, ei muuta maisemaa eikä heikennä luonnonarvoja tai vesistöjen tilaa. Lisäksi vakituinen asuminen parantaa kiinteistön ja sitä ympäröivien alueiden hoitoa.

1248/10.03.00.11/2026

Poikkeaminen ei aiheuta rakentamislaisissa tarkoitettuja haittoja.

Poikkeamisen myöntämisen edellytykset täyttyvät, koska:

- poikkeaminen ei aiheuta haittaa kaavoitukselle tai kaavan toteuttamiselle
- poikkeaminen ei vaikeuta luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista
- poikkeaminen ei johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen eikä merkittäviin haitallisiin ympäristövaikutuksiin
- poikkeaminen ei heikennä rakennetun ympäristön arvoja tai suojelutavoitteita

Alueen osayleiskaavassa rakennuspaikka sijoittuu aluevaraukselle, jolla sallitaan sekä erillispientaloasuminen että loma-asuminen. Käyttötarkoituksen muutos on siten kaavan mukainen eikä muuta alueen maankäytön perusratkaisua.

Naapurien kuuleminen:

Hakija ja kaupunki ovat kuulleet naapurit. Naapureilla ei ollut muistutettavaa hankkeesta.

Hakijan kuuleminen kielteisestä päätösluonnoksesta:

Asiaa valmisteltaessa päädyttiin kielteiseen ratkaisuesitykseen, koska poikkeamisen myöntämisestä aiheutuisi haittaa Reijolan osayleiskaavan toteuttamiselle ja naapureiden tasapuoliselle kohtelulle. Ratkaisuesitys lähetettiin hakijalle 20.8.2026 ja annettiin tilaisuus vastineen antamiseen ennen päätöksentekoa. Hakija ei antanut asiaan vastinetta.

Päätöksen perustelut

Hakemus koskee kiinteistöä 167-444-27-58, joka sijaitsee Reijolan Haapaniemessä, Pyhäselän rannalla. Kyseessä on olemassa oleva rantarakennuspaikka, jolla sijaitsee 134 k-m²:n suuruinen loma-asunto sekä 30 k-m²:n suuruinen saunarakennus. Alueella on voimassa Reijolan osayleiskaava (hyv. 2012), jossa rakennuspaikka on osoitettu erillispientalojen asuntoalueeksi/loma-asuntoalueeksi (AO/RA-merkintä). Alueella sallitaan olevan rakennuskannan nykyisen käyttötarkoituksen mukainen korjaaminen ja vähäinen laajentaminen sekä uudisrakentaminen tonttitehokkuudella $e=0,1$. Tämän ylittävä rakentaminen tulee perustua asemakaavaan. Alue on myös kaavassa osoitettu asemakaavoitettavaksi alueeksi.

Hakijat haluavat muuttaa kiinteistöllä sijaitsevan loma-asunnon käyttötarkoituksen vakituiseen asumiseen. Poikkeaminen vaaditaan Reijolan osayleiskaavan AO/RA-alueen kaavamääräyksestä, jonka mukaan alueella on sallittua vain rakennuskannan nykyisen käyttötarkoituksen mukaiset rakentamistoimenpiteet. Poikkeaminen vaaditaan myös osayleiskaavan yleisestä määräyksestä, jonka mukaan ympärivuotiseen asumiseen tarkoitettujen rakennuspaikkojen vähimmäiskoko tulee olla vähintään 5000 m², jos jätevesiä ei johdeta keskitettyyn jäteveden puhdistamoon. Jos jätevedet johdettaisiin keskitettyyn järjestelmään, rakennuspaikan vähimmäiskoon tulisi olla 3000 m². Hakemuksen mukaisen kiinteistön koko on 1490 m².

1248/10.03.00.11/2026

Hakijat ovat esittäneet perusteluissaan, että alueelle on sallittu vakituinen asuminen Reijolan osayleiskaavan laadinnan aikaan tai sitä ennen, ja että rakennuspaikan omistajuus ja täten omistajien tarpeet ovat sittemmin muuttuneet. Hakijoiden mukaan AO/RA-kaavamerkintä sallii käyttötarkoituksen muutoksen, eikä se rajoita erilaisten rakennusten määriä. Muutos olisi myös kaavan tavoitteiden mukainen. Myös olemassa olevan lomarakennuksen tekniset ominaisuudet mahdollistavat muutoksen, sillä ei ole vaikutusta ympäristöön eikä rantarakentamisen mitoitus vaarannu. Hakemus täyttäisi täten hakijoiden mukaan poikkeamisluvan myöntämisen edellytykset.

Hakijoiden perusteluista poiketen, kaavan hyväksymistä ennen myönnetty rakentamisen luvat tai kaavan voimassa olon aikana tapahtuneet muutokset omistajuussuhteissa eivät vaikuta poikkeamislupaharkinnassa. Haapaniemen alueelle ei ole myönnetty poikkeamislupia käyttötarkoituksesta vakituiseen asumiseen Reijolan osayleiskaavan voimassaolon aikana. Myöskään rakennuksen teknisillä ominaisuuksilla ei ole tässä hakemuksessa kyseessä olevassa alueidenkäytöllisten edellytysten arvioinnissa merkitystä.

Asiassa olennainen merkitys on AO/RA-alueen koskevan kaavamääräyksen tulkinnassa. Hakijat esittävät, että merkintä sallisi niin vakituisen kuin loma-asumisen käyttötarkoituksen. Määräyksessä kuitenkin selvästi säädetään, että alueella sallitaan nimenomaisesti vain olevan rakennuskannan nykyisen käyttötarkoituksen mukainen rakentaminen. Alue on osayleiskaavassa osoitettu asemakaavoitettavaksi alueeksi, ja normaalisti tällaisilla alueilla uudisrakentaminen ei olisi ollenkaan mahdollista ennen asemakaavan laadintaa. Kuten kaavaselostuksessa on todettu, on kuitenkin pidetty tarkoituksenmukaisena sallia olevan käyttötarkoituksen mukainen rakentaminen, kunnes alue on asemakaavoitettu. Laajemmin vakituisen asumisen salliminen alueella tulisi arvioitavaksi vasta myöhemmin mahdollisesti laadittavalla asemakaavalla.

Hakijoiden esittämästä poiketen AO/RA-alueen kaavamääräys myös rajoittaa erilaisten rakennusten määrää, sillä se rajoittaa rakentamisen vain olemassa olevilla rakennuspaikoilla tapahtuvaan rakentamiseen. AO/RA-alueille ei ole kaavassa merkitty uusia rakennuspaikkoja (valkoisen pallon merkintä).

Osayleiskaavan voimaan tulemisen aikaan olemassa olleen tilanteen säilyttäminen on kyseisen AO/RA-kaavamerkinnän olennainen tarkoitus. Nykyisen käyttötarkoituksen noudattamisesta luopuminen käytännössä tekisi kaavamääräyksen tältä osin tyhjäksi. Haapaniemen alueen pitäminen pääosin loma-asuntoalueena on olennainen osa myöhempiä asemakaavoitusta varten tarpeellisen suunnitteluvaran säilyttämisessä. Tästä periaatteesta luopuminen vaikeuttaisi rakentamislain 57 §:n tarkoittamalla tavalla alueen tulevaa kaavoittamista sekä voimassa olevan Reijolan osayleiskaavan toteuttamista.

Vakituisen asumisen sallimista ei myöskään puolla kaavan yleinen määräys, jonka mukaan ympärivuotiseen asumiseen tarkoitettujen rakennuspaikkojen vähimmäiskoko tulee olla vähintään 5000 m², jos jätevesiä ei johdeta keskitettyyn jäteveden

28.09.2026 § 41/2026

1248/10.03.00.11/2026

puhdistamoon, kuten on hakijan tapauksessa. Määräys ohjaa vakituisen asumisen sijoittumaan isommille rakennuspaikoille ja keskitetyn vesihuollon piiriin. Haapaniemen aluetta ei ole osoitettu viemäriverkoston toiminta-alueeksi.

Poikkeamisluvan myöntämistä voi myös pitää naapureiden tasapuolisen kohtelun vastaisena, sillä alueella on yleiskaavan määräyksen mukaisesti rakennettu ja myös ohjeistettu rakentamaan nykyisten käyttötarkoitusten mukaisesti.

Osayleiskaavaratkaisua ei voi myöskään pitää hakemuksessa kyseessä olevan kiinteistön tapauksessa kohtuuttomana, sillä se mahdollistaa kohtuullisen rakentamisen ilman asemakaavan laadintaakin. Tätä kohtuullista rakentamisen määrää on myös vuonna 2019 myönnetyllä poikkeamisluvalla hieman kasvatettu.

Hakemuksessa esitetty hanke ei edellä mainituista syistä johtuen täytä rakentamislain 57.2 §:n mukaisia poikkeamisluvan edellytyksiä, koska on nähtävissä, että esitetystä rakennushankkeesta aiheutuisi haittaa Reijolan osayleiskaavan toteuttamiselle, alueen tulevalle kaavoitukselle sekä maanomistajien tasapuoliselle kohtelulle.

Valmistelija: maankäytön suunnittelija

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 28.9.2026.

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.

28.9.2026

28.09.2026 § 41/2026

1248/10.03.00.11/2026

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 %)

1248/10.03.00.11/2026

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.