Poikkeamislupa 261-2026-231

RakYmplk 24.09.2026 § 145
469/10.03.00/2026

Valmistelija Rakennustarkastaja Mauri Kenttälä 040 7524201

Sirkan rekisterikylään tilalle Joensuu Rno [redacted] haetaan lupaa poiketa Immeljärven asemakaavan muutoksesta ja määräyksistä (AkL 58 §) ja suunnitellaan kortteliin 690 matkailua edistävän toiminnan laajentamista. Hankkeessa suunnitellaan rakentaa 24 kpl vuokrattavia erillisrakennuksia sekä päärakennus. Päärakennukseen sijoittuisivat vastaanottotoiminnot, kahvila- ja baaripalvelut, sauna- ja spa-tilat sekä huollon ja henkilöstön aputilat.

Poikkeamislupahakemus on tullut vireille 11.6.2026.
Hakemuksen johdosta rakennusvalvontaviranomainen on kuullut naapurit. Tilojen Merkkinen Rno [redacted], Kaltio Rno [redacted], Joensuu Rno [redacted] ja Merkkisenoja Rno [redacted] omistaja in jättänyt huomautuksen.
Hakija on antanut huomautukseen vastineen.

Rakennustarkastaja
Tontilla on ennestään matkailutoimintaa, joten alueen käyttötarkoitus säilyy ennallaan. Hakemuksessa halutaan poiketa rakennusalueen rajojen ylittämiseen, sauna- ja spa-rakennuksen rakennusoikeuden ylittämiseen, majoitusrakennusten toisen kerroksen kerrosalan ylitykseen ja sauna- ja spa-rakennuksen katon kaltevuus toteuttaa loivempana.
Suunniteltu matkailukylä on mittakaavaltaan pienimuotoinen, ja sen toteutuksessa huomioidaan alueen luonnonympäristö sekä olemassa olevat maastonmuodot ja korkeuserot. Korkoasemat ja rakennuksien lopulliset sijainnit tarkennetaan tarkemittauksien mukaan ennen rakennushankkeeseen ryhtymistä. Tontin nykyisille rakennuksille haetaan purkulupaa ja ne puretaan tai siirretään pois tontilta.

Hakemuksen johdosta on pyydetty lausunto kaavoittajalta.
Kaavoittaja on lausunnossaan maininnut, että hakemuksen mukainen rakentaminen kokonaisuudessaan ei ylitä rakennuspaikalle osoitettua rakennusoikeuden kokonaismäärää. Rakennusoikeuden jakautuminen suunnitellulla tavalla ei olennaisesti haittaa kaavan toteuttamista. Suunniteltu rakentaminen ylittää kaavan mukaisia rakennusalueen rajoja. Rakennuspaikan keskellä olevat suunnitelman mukaiset rakennusalan rajojen poikkeamiset eivät olennaisesti aiheuta haittaa kaavan toteuttamiselle. Rakennuspaikan etelärajalla sijaitsee luonnonoja. Rakentamisella ei saa muuttaa ojan luonnontilaa. Majoitusrakennusten ullakon tasolle suunnitellut rakennusneliöiden poikkeamat eivät olennaisesti haittaa kaavan toteuttamista. Sauna&spa -rakennuksen suunniteltu kattokaltevuus ei olennaisesti haittaa kaavan toteuttamista.
Hakija on kaavoittajan lausuntoon antanut vastineen, jossa esitetään, että suunniteltu sauna&spa-rakennus sijoittuu kokonaisuudessaan rakennuspaikan ja hallinnassa olevan kiinteistön rajojen sisäpuolelle. Rakennuksen suunnittelussa on huomioitu kiinteistön rajat, eikä rakennusta ole tarkoitus sijoittaa kiinteistön ulkopuolelle. Rannassa mahdollisesti syntyvä vaikutelma rajan ylityksestä johtuu rakennuksen ulokkeellisesta räystäästä ja laitureista. Muilta osin hakemuksen mukainen rakentaminen voidaan toteuttaa lausunnossa esitetyllä tavalla.
Rakentaminen ei kokonaisuudessaan ylitä rakennuspaikalle osoitettua rakennusoikeuden kokonaismäärää, ja rakennuspaikan keskellä sekä

majoitusrakennusten ullakon tasolla esitetyt poikkeamat eivät olennaisesti haittaa asemakaavan toteuttamista. Rakennuspaikan etelärajalla sijaitsevan luonnonojan osalta todetaan, että rakentamisella ei muuteta ojan luonnontilaa.

Esittelijä — Rakennustarkastaja Kenttälä Mauri

Päätösehdotus — Esitän, että lautakunta myöntää haetun poikkeamisluvan. Perusteluna esitykselle on, ettei suunniteltu rakennushanke aiheuta haittaa kaavoitukselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle eikä aiheuta haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.
Poikkeamisen myöntämisen edellytykset täyttyvät.
Hakemuksen tarkoittaman rakentamisen tueksi voidaan katsoa esitetyn erityisiä syitä.

Sovelletut oikeusohjeet AkL 58 §.

Päätös — Esitys hyväksyttiin.