

1456/10.03.00.11/2024

01.11.2024 § 31/2024

Hakija/asianosainen Kiinteistön 167-24-85-1 omistajan valtuuttama asiamies

Asia Kiinteistöä 167-24-85-1 koskeva poikkeaminen

Päätös

Myönnän poikkeamisen kiinteistölle 167-24-85-1 asemakaavan mukaisesta käyttötarkoituksesta (AP- asuinpientalojen korttelialue) ja asemakaavassa osoitetuista autopaikkamäärävaatimuksista ikäihmisten yhteisöllisen ja ympärivuorokautisen palveluasumisen yksikön rakentamiseksi.

Lisäksi myönnän poikkeamiset AP-korttelialuetta koskevista asemakaavamääräyksistä:

- palveluasumisyksikön huoneistojen rakentamiseksi siten, että niihin pääsee luonnonvaloa vain yhdestä ilmansuunnasta,
- palveluasuinrakennuksen noin 53 metriä pitkän julkisivun toteuttamiseksi,
- 150 cm korkean umpinaisen puuidan rakentamatta jättämiseksi Karhunkaareen rajoittuvalla tontin sivulla rakennuksen julkisivun edustalla, sekä
- rakennuksen kattokaltevuuden toteuttamiseksi asemakaavasta poiketen niin, että katon pidemmän lappeen kaltevuus ei ole loivempi kuin 1:6 (n 16.7 %).

Poikkeamiset myönnetään ehdoilla, että:

- oleskelupihan Karhunkaaren puoleinen aita toteutetaan puuitana asemakaavan mukaisesti
- katon muoto toteutetaan pääpiirteisesti hakemuksen liitetyissä julkisivupiirustuksissa esitetyllä tavalla
- kaupunkikuvatoimikunnan 7.10.2024 54 § alustava lausunto on huomioitu suunnitelmassa.

Päätös on voimassa kaksi vuotta, jonka kuluessa on haettava rakennuslupa toimenpiteille. Toimenpiteisiin voi ryhtyä, kun niille myönnetty rakennuslupa on lainvoimainen.

Asian kuvaus

Paikka:

Hakemus koskee kiinteistöä 167-24-85-1, joka sijaitsee Karhunmäen (24) kaupunginosassa osoitteessa Kiertoreitti 2 (Suppakuja 2). Tontin pinta-ala on 4963 m².

Rakennushanke ja lupatarve:

1410 k-m² suuruisen ikäihmisten yhteisöllisen ja ympärivuorokautisen palvelun asumiskohteen rakentaminen. Hankkeen toteuttaminen edellyttää poikkeamisen käyttötarkoituksesta. Uusi käyttötarkoitus vaikuttaa puolestaan siihen, että poiketaan myös asemakaavan mukaista käyttötarkoitusta (AP) koskevista määräyksistä.

Suunnittelutilanne:

Alueella on voimassa asemakaava vuodelta 2013, jossa tontti kuuluu asuinpientalojen korttelialueeseen (AP). Rakennusoikeus on määritelty tehokkuusluvulla e=0,3 (1488,9 k-m²). Suurin sallittu kerrosluku on kaksi (II). Korttelialuetta koskevat seuraavat kaavamääräykset:

- huoneistot on rakennettava siten, että niihin pääsee luonnonvaloa vähintään kahdesta ilmansuunnasta.

01.11.2024 § 31/2024

1456/10.03.00.11/2024

- Karhunkaareen rajoittuvat tontin sivut on aidattava 150 cm korkealla umpinaisella puuaidalla. Muilla korttelinrajoilla tulee käyttää pensasaitaa.
- julkisivumateriaalina on käytettävä vaaleita kiviaineisia rakennusmateriaaleja tai vaaleaksi peittomaalattua puuta tai molempia. Asuinrakennuksen porrastamaton julkisivupituus saa olla enintään 25 metriä.
- asuinrakennusten välisen etäisyyden on oltava vähintään 8 metriä.
- rakennuksissa on oltava lapekatto. Kattokaltevuus I-kerroksisissa asuinrakennuksissa tulee olla 1:3 - 1:2. Muissa asuinrakennuksissa sekä talousrakennuksissa ja katoksia kattokaltevuus on oltava 1:3 - 1:1,5.
- kattojen värin tulee olla punainen.
- tonteille on varattava leikkiin tai asukkaiden muuhun oleskeluun tarkoitettua aluetta vähintään 25 m² asuntoihin käytettyä 100 m² kohden. Tälle alueelle on oltava asunnoista välitön kulkuyhteys.
- enintään 10 % rakennusoikeudesta saadaan rakentaa lähipalvelu-, työ- ja kokoontumistiloiksi sellaista toimintaa varten, mikä ei aiheuta ympäristölleen kohtuutonta haittaa melun, värinän, ilman pilaantumisen eikä liikenteen muodossa.

Rakennusjärjestys:

Alueella on voimassa Joensuun kaupungin rakennusjärjestys (KV 27.1.2020 § 6).

Hakijan perustelut:

Yhteisöllistä asumista ja ympärivuorokautista palveluasumista tarjoavan nk. yhdistelmäyksikön rakentamisesta on keskusteltu hyvinvointialueen edustajien kanssa ja sille olisi alueella tarvetta. Tämän jälkeen tonttipäällikkö on osoittanut hankkeelle nyt kyseessä olevan tontin käytyään hanketta läpi hyvinvointialueen kanssa.

Koska asumispalveluyksikön asukkailla tulee olla välitön käynti asukkaiden yhteistiloihin, ei niistä ole mahdollista avata ikkunoita kahteen ilmansuuntaan.

Ei ole tarkoituksenmukaista aidata koko Karhunkaaren puoleista tontin sivua puuaidalla. Puuaita rajoittaa asuinhuoneiden pitkiä näkymiä. Oleskelupihan Karhunkaaren puoleinen aita voidaan toteuttaa puuaitana.

Määrätty kattokaltevuus 1:3-1:2 rajoittaa sopusuhtaisen arkkitehtuurin toteutumista rungoltaan paikoin syvässä rakennusmassassa.

Asumispalveluyksikön vaatima autopaikkamäärä poikkeaa asemakaavan aiemmasta käyttötarkoituksesta (AP) ja autopaikkamäärä on mitoitettu asumispalveluyksikön tyypillisen tarpeen mukaan.

Asumispalveluyksikön julkisivujen porrastaminen voi hankaloittaa asukkaiden valvottavuutta, eikä ole lähtökohtaisesti tarkoituksenmukaista.

Naapurien kuuleminen:

Kaupunki on kuullut naapurit. Naapureilla ei ollut huomautettavaa hankkeesta.

Päätöksen perustelut

Hakemuksen kohde sijaitsee Karhumäessä Karhukaaren ja Kiertoreitin kulmassa. Kohteen välittömässä ympäristössä on viimeisen vuosikymmenen loppupuolella rakennettu Karhunmäen pientaloalue. Lähimpään kauppaan kohteesta on matkaa noin 400 metriä.

01.11.2024 § 31/2024

1456/10.03.00.11/2024

Asemakaavassa tontti on asuinpientalojen korttelialue (AP). Rakennusoikeus on kaavassa määritelty tehokkuusluvulla $e=0,3$, joka vastaa noin 1489 k-m². Suurin sallittu kerrosluku on kaksi. Tontin pinta-ala on 4963 m².

Hakijan tavoitteena on rakentaa tontille yksikerroksinen, H-muotoinen ikäihmisten yhteisöllisen ja ympärivuorokautisen asumisen yksikkö. Haetun rakentamisen laajuus on 1410 k-m². Kyse ei ole täysin asemakaavan mukaisesta asumisesta, jonka vuoksi hakemuksen mukaisen asumismuodon rakentamiseksi tulee tehdä poikkeamispäätös ennen rakennusluvan käsittelyä.

Joensuun kaupunki on varannut 27.3.2024 hakijalle kiinteistön haetun palveluasumisen yksikön rakentamista varten, jolloin tutkittiin poikkeamisen edellytykset tontin asemakaavan mukaisesta käyttötarkoituksesta ja todettiin sen olevan mahdollista.

Asemakaavan AP-korttelia tai pysäköintiä koskevissa määräyksissä on huomioitu pientaloasumisen edellyttämät vaatimukset rakennusten kattomuotoon, rakennuksen kokoon, pysäköintiin jne. Ei ole siis otettu huomioon tontille nyt suunniteltua toimintaa, johon eivät määräyksillä tavoiteltavat asumisolosuhteet sovellu. Täten käyttötarkoituksesta poikkeamisen lisäksi, poiketaan myös rakennuksen julkisivun pituudesta, katon kaltevuudesta, puuaidan rakentamisen veloitteesta, huoneistojen luonnonvaloisuudesta ja autopaikoista.

Hakemuksen mukaan autopaikkamäärä on mitoitettu asumispalveluyksikön tyypillisen tarpeen mukaan (18 kpl). Määrä vastaa kerros- ja rivitalokohteissa sovellettuun autopaikkavaatimukseen 1 ap/75 k-m². Autopaikkoja on reilusti enemmän kuin tavallisesti saman kaltaisissa palveluyksiköiden kohteissa (1 ap/190 k-m²).

Hakijan esittämistä perusteluista poikkeamisille tulee ilmi, että asumistyyppin luonne edellyttää tavanomaiseen asumiseen verrattuna erityyppisen rakentamisen. Pientaloasumista koskevat määräykset voivat hankaloittaa asumispalveluyksikön toimintaa. Poikkeamiset ovat perusteltavissa.

Hanke ei merkittävästi eroa asemakaavan tavoitteista, sillä käyttötarkoitus on edelleen asuminen, vaikkakin eri muodossa. Rakentamisen laajuus, kerrosluku ja muut ympäristöön tai kaupunkikuvaan vaikuttavat seikat rinnastuvat Karhunkaaren varrelle aikaisemmin rakennettuihin asumispalveluyksikköihin.

Hanke on käynyt myös kaupunkikuvatoimikunnan käsittelyssä 7.10.2024 § 54. Toimikunnan alustavan lausunnon mukaan *"värillä tulee olemaan suuri merkitys Karhunkaaren puoleisen pitkän julkisivun rytmittelyssä. Poikkipäätyaihe katkaisee riittävästi pitkää julkisivua. Sisäänvedetty aita julkisivun jatkeena on hyväksyttävissä, mutta toivotaan pienikokoisia puita tai pensaita rakennuksen ja Karhunkaaren väliselle nurmialueelle."* Kaupunkikuvatoimikunnan huomioidut ovat poikkeamispäätöksen ehtona.

Poikkeaminen täyttää MRL 171.2 §:n mukaiset poikkeamisen edellytykset. Edellä mainitut olosuhteet ja hakijan esittämät perustelut huomioiden ei poikkeamisesta ole haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muullekaan järjestämiselle. Poikkeaminen ei johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen, eikä aiheuta merkittäviä haitallisia kaupunkikuvallisia, ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Valmistelija: kaavoitusarkkitehti Natalia Musikka / PS

01.11.2024 § 31/2024

1456/10.03.00.11/2024

Sovelletut säännökset

Poikkeaminen:

Maankäyttö- ja rakennuslain 171, 173 ja 174 § (196/2016)

Toimivallan perusteet

Kaupunkirakennelautakunta 15.6.2021 § 101.

Julkipano ja nähtävänäpito

Päätös annetaan julkipanon jälkeen 1.11.2024 ja asetetaan yleisesti nähtäväksi yleisessä tietoverkossa 1.11.2024.

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 Pohjois-Karjalan ELY-keskukselle ja rakennusvalvonnalle.

1.11.2024

Lisätietoja: kaavoitusarkkitehti Natalia Musikka,
natalia.musikka@joensuu.fi, p. 050 471 5701

Lunastus:

Myönteinen päätös 605 euroa (alv 0 %)

Kielteinen päätös 300 euroa (alv 0 %)

1456/10.03.00.11/2024

OIKAISUVAATIMUSOHJEET

Päätöksen tekijä

Kaavoituspäällikkö

Oikaisuvaatimusoikeus

Päätökseen tyytymätön voi tehdä kirjallisen oikaisuvaatimuksen. Oikeus oikaisuvaatimuksen tekemiseen poikkeamispäätöksestä sekä suunnittelutarveratkaisua koskevasta 137 ja 137 a §:n mukaisesta päätöksestä on:

- 1) viereisen tai vastapäätä olevan alueen omistajalla ja haltijalla;
- 2) sellaisen kiinteistön omistajalla ja haltijalla, jonka rakentamiseen tai muuhun käyttämiseen päätös voi olennaisesti vaikuttaa;
- 3) sillä, jonka asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin hanke saattaa huomattavasti vaikuttaa;
- 4) sillä, jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa;
- 5) kunnalla ja naapurikunnalla, jonka maankäytön suunnitteluun päätös vaikuttaa;
- 6) toimialueellaan sellaisella rekisteröidyllä yhdistyksellä, jonka tarkoituksena on luonnon- tai ympäristönsuojelun tai kulttuuriarvojen suojelun edistäminen taikka elinympäristön laatuun muutoin vaikuttaminen; sekä
- 7) viranomaisella toimialaansa kuuluvissa asioissa.

Oikaisuvaatimusviranomainen

Joensuun kaupungin kaupunkirakennelautakunta

Käyntiosoite: Koskikatu 5, 80100 Joensuu, ma-ti ja to-pe klo 10-16 ja ke klo 10-17

Postiosoite: PL 59, 80101 Joensuu

Sähköposti: kirjaamo@joensuu.fi

Oikaisuvaatimusaika ja sen alkaminen

Oikaisuvaatimus on tehtävä neljäntoista (14) päivän kuluessa päätöksen antamisesta.

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.