

1760/10.03.00.11/2025

Hakija/asianosainen

Kiinteistön 167-401-27-15 omistajan valtuuttama asiamies

Asia

Kiinteistöä 167-401-27-15 koskeva poikkeaminen

Päätös

Myönnän seuraavat poikkeamiset kiinteistölle 167-401-27-15 / kaavanmukaiselle tontille 167-12-1211-24 asemapiirroksen mukaiseen rakentamiseen:

- Rakentamisalojen ylitykset noin 0-3 metrillä tontin sisäosien suuntaan
- Käyttötarkoituksesta (AKR) poikkeaminen siten, että tontille voidaan toteuttaa palveluasuinrakennuksia
- Autopaikkamääräyksistä poikkeaminen siten, että tontille tehdään autopaikkoja vähintään 1ap/75 k-m2 ja lisäksi vierasautopaikkoja vähintään 1 ap/1500 k-m2 kaavanmukaisen autopaikkamääräyksen 1,25 ap/asunto sijasta.

Päätöksen ehtona on, että tontin pientaloalueiden puoleisten rajojen läheisyyteen istutetaan suurikokoisista taimista näkösuojaa ja viihtyisyyttä tuovaa havu- ja lehtipuustoa sekä pensaistoa niiltä osin, kuin se on kohteen teknisen toteuttamisen puolesta mahdollista.

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 167-401-27-15, joka sijaitsee osoitteessa Utrantie 56. Tilasta muodostettavan kaavanmukaisen tontin 167-12-1211-24 pinta-ala on rekisteritietojen mukaan noin 6315 m².

Rakennushanke ja lupatarve:

Yksi- ja kaksikerroksisten palveluasuinrakennusten rakentaminen niihin liittyvine piha- ja pysäköintitoimintoineen. Rakennushankkeen toteuttaminen edellyttää poikkeamista asemakaavasta.

Suunnittelutilanne:

Alueella on voimassa asemakaava vuodelta 2011.

Asemakaavassa suunnittelualue on asuinkerros- ja rivitalojen korttelialuetta (AKR). Korttelialueelle on osoitettu rakennusalat yksi- ja kaksikerroksisille rakennuksille. Korttelialueen tehokkuusluku on $e=0,35$. Pysäköintialueet (p, a) sijoittuvat tontin itäosaan.

1760/10.03.00.11/2025

Korttelialueen keskellä sijaitsee alueen osa, jolla sijaitsee muinaismuistolaila rauhoitettu kiinteä muinaisjäännös (sm).

Tähän poikkeamispäätökseen liittyvät seuraavat yleiset kaavamääräykset:

- Tontti on aidattava naapuritontteihin rajoittuvilta sivuilta maanpinnasta mitattuna 160 cm korkealla umpinaisella puuaidalla.
- sm-alueen osalla on alueen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen ja muu siihen kajoaminen muinaismuistolain nojalla kielletty. Alueelle saadaan kuitenkin rakentaa pysäköimispaikkoja ja auton säilytyspaikkoja. Aluetta koskevista toimenpiteistä ja suunnitelmista on neuvoteltava Museoviraston kanssa.
- Tontille on varattava vähintään 1,25 autopaikkaa asuntoa kohden.

Rakennusjärjestys:

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

Hakijan perustelut:

Hakijan esittämät perustelut ovat erillisellä liitteellä.

Naapurien kuuleminen:

Sekä hakija että kaupunki on kuullut naapurit. Useampi naapuri jätti muistutuksen/huomautuksen poikkeamisesta.

- Huomautukset kyseenalaistavat sinällään kaavanmukaisen kaksikerroksisen rakentamisen soveltumista osaksi ympäröivää olevaa pientaloasutusta. Pientaloympäristön viihtyisyys kärsii. Hanke poikkeaa naapuruston mukaan ympäristöstään merkittävästi. Huomautuksissa on todettu muun muassa, että kaksikerroksinen rakentaminen sijoittuu liian lähelle olevien pientalotonttien asuinrakennuksia ja pihoja. Esimerkkinä on mainittu, että pientalon ja uudisrakennuksen huoneiden ikkunoiden väliin jää vain 14 metriä. Kaksikerroksisen uudisrakennusten korkeus on vähintään 8 metriä.
- Naapurit ovat ehdottaneet, että uudisrakentamisen toteuttaisi vain yksikerroksisena ja tontin rajojen tuntumaan istutettaisiin suojaavaa ja viihtyisyyttä tuovaa puustoa, jolloin uudisrakentamisen häiriö naapureiden asuinolosuhteisiin vähentyisi. Naapurit ovat esittäneet myös tontilla olevan puuston säilyttämistä.
- Lisäksi naapureiden huomautuksissa on otettu kantaa rakennustyön aikaiseen Utrantien katualueiden puoleisen puuston mahdolliseen poistoon, joka ei saa vaikeuttaa viereisen tontin tonttiliittymän käyttöä.

Hakijan vastine naapureiden muistutuksiin:

Hakija on järjestänyt naapurustolle omatoimisesti hankkeen esittely-, keskustelu- ja kuulemistilaisuuden, jossa on käyty läpi voimassa olevaa kaavaa ja sen sallimaa rakentamista sekä esitelty suunnitelmat yksityiskohtaisin kuvin mukaan lukien pitkälle viedyt havainnekuvat.

1760/10.03.00.11/2025

Suunnitelmiin tehtiin muutoksia jo ennen kuulemistilaisuutta hakijalle aiemmin tulleen naapuripalautteen pohjalta. Lisäksi hakija lupasi kuulemistilaisuudessa, että tontille on mahdollista istuttaa isokokoisia puita näkösuojaksi etelän puoleiselle rajalle. Myös kaava edellyttää tontin aitaamista 160 cm korkealla umpinaisella puuaidalla.

Hakija ymmärtää naapureiden suhtautumisen uudisrakentamishankkeeseen, koska tontti on ollut pitkään rakentamaton, ehkä jopa puistomaiseksi mielletty alue, jota on voinut hyödyntää esimerkiksi lumitilana tai muuna alueena. Hakija kuitenkin odottaa naapureilta ymmärrystä tosiasiaan, että kaupunkialueella on hyväksyttävä uudet naapurit ja kaavan mukainen rakentaminen.

Rakentamisen lopputuloksena tulee olemaan siistiytynyt ja hyvin rakennettu tontti sopusuhtaisine rakennuksineen ja häiriöttömine asukkaineen. Kaiken lisäksi tämä tuo lisää kaivattua asumispalvelua vanhemmille ihmisille myös tälle alueelle.

Museoviraston lausunto 16.2.2024

Hakija on teettänyt sm-alueelle arkeologiset kaivaukset vuoden 2023 aikana ja toimittanut museovirastolle kaivausten alustavan raportin. Museoviraston lausunnossa todetaan, että raportin perusteella tutkimukset ovat riittävät, eikä muinaismuistolaki enää rajoita maankäyttöä. Museoviraston lausunto on hakemuksen liitteenä.

Päätöksen perustelut

Hakemuksen kohde sijaitsee Utran (12) kaupunginosassa osoitteessa Utrantie 56. Alueella on voimassa asemakaava vuodelta 2011, jonka mukaan suunnittelualue on asuinkerros- ja rivitalojen korttelialuetta (AKR). Tontille saa tehdä erillisille rakennusaloille sekä yksi- että kaksikerroksisia rakennuksia. Korttelialue ei ole toistaiseksi toteutunut voimassa olevan asemakaavan mukaan ja tontti on tällä hetkellä rakentamaton. Ympäristössä on eri-ikäistä pientaloasutusta (AO), jonka kerrosluku on pääosin yksi (I) ja osin puolitoistakerrosta (I½).

Hakemuksen kohteena olevan tontin alueella on toiminut aikoinaan Utran lasitehdas, joka on huomioitu kaavassa alueen osana, jolla sijaitsee muinaismuistolailla rauhoitettu kiinteä muinaisjäännös (sm). Merkintä sijoittuu tontin keskiosiin. Alueelle on tehty arkeologiset kaivaukset vuonna 2023, eikä merkintä enää rajoita alueen maankäyttöä.

Kiinteistön omistajan tavoitteena on rakentaa tontille pääosin kaavaratkaisuun perustuva hanke, jossa tontin kaavanmukaisille rakennusaloille sijoittuu yksi- ja kaksikerroksisia rakennuksia. Suunniteltu käyttötarkoitus, palveluasuminen, poikkeaa asemakaavan käyttötarkoituksesta (AKR) ja sitä kautta poiketaan myös autopaikkamääräyksistä (1,25 ap/as). Lisäksi rakennusalat ylittyvät tontin sisäpuolisilta osiltaan noin 0–3 metriä. Rakennushankkeen toteuttaminen edellyttää siten poikkeamista asemakaavasta.

Haetun ratkaisun olennaisin muutos suhteessa voimassa olevaan asemakaavaan on käyttötarkoituksesta poikkeaminen. Palveluasumisen ja tavanomaisen asumisen merkittävin ero syntyy kiinteistön asukkaille järjestettävistä palveluista, joita voivat olla esimerkiksi erilaiset tuki- ja hoivapalvelut, kuten vaikkapa ateria- ja siivouspalvelut. Palvelutoiminta tuo alueelle työntekijöitä ja sitä kautta myös työmatkaliikennettä, mutta toisaalta asukkailla itsellään autontarve ja auton omistaminen saattaa olla tavanomaista

1760/10.03.00.11/2025

asumista vähäisempää. Autopaikkannormina poikkeamisessa on sovellettu Rantakylän alueen tavanomaisen kerrostaloasuinkohteen autopaikkamitoitusta, 1ap/75 k-m². Lisäksi on huomioitu vieraspaikat, 1ap/alkava 1500 k-m².

Palveluasumiseen liittyvät palvelut saattavat parhaimmillaan olla sellaisia, joita voivat käyttää lähiympäristön asukkaat. Lähiympäristön palvelutarjonta saattaa siten monipuolistua hankkeen myötä. Palveluasumismuoto myös monipuolistaa lähiympäristön asukaspohjaa ja toisaalta antaa mahdollisuuden siihen, että alueella pitempään asunut asukas voi jatkaa asumista tutulla alueella helpommassa asumismuodossa. Samalla Utran työpaikkamäärä kasvaa hakijan antamien tietojen mukaan noin 40 henkilötyövuodella.

Kaavanmukaisten rakennusalojen ylitykset ovat melko vähäisiä kokonaisuuteen nähden ja ylitysten mukanaan tuomat rajoitteet kohdistuvat lähinnä tontin sisäiseen käyttöön. Ylitysten vaikutukset eivät kohdistu viereisten pientalotonttien puolelle, jolloin haitallisia vaikutuksia ei naapurustoon pääse syntymään. Pientalotonttien suuntaan poikkeamisella voidaan jopa parantaa tilannetta verrattuna kaavanmukaiseen ratkaisuun, jos ja kun tontin rajojen tuntumaan istutetaan suurikokoisia havu- ja lehtipuita sekä pensaita. Istutukset voivat lisätä asumisviihtyisyyttä ja tuoda näkösuojaa naapurustolle. Toki nykytilanteeseen, rakentamattoman tontin puistomaiseen ilmeeseen, verrattuna rakennushanke muuttaa tilannetta, mutta tilanne muuttuisi joka tapauksessa voimassa olevan asemakaavan mukaisella rakentamisellakin.

Poikkeaminen edistää pitkään rakentamattomana olleen tontin tarkoituksenmukaista käyttöä ja yhdyskuntarakenteen täydentymistä. Poikkeamisella ei muuteta asemakaavaratkaisua olennaisilta osiltaan pientalonaapuruston suuntaan. Rakennusalojen välisiin etäisyyksiin ei tule heikennyksiä. Mahdolliset Utrantien katualueen puolella olevien koivujen kaatamiset ja niistä mahdollisesti aiheutuvat haitat on huomioitava rakentamisvaiheessa. Tarpeettomia puunkaatoja katualueella tai tontilla tulee välttää.

Poikkeaminen täyttää rakentamislain 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 myöskään johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen.

Valmistelija: kaavoitusarkkitehti Antti Rissanen / PS

Sovelletut säännökset

Poikkeaminen:

Rakentamislain (751/2023) 57, 64, 70, 79, 178, 185 ja 187 §

Toimivallan perusteet

Kaupunkirakennelautakunta 21.10.2025 § 130

01.12.2025 § 44/2025

1760/10.03.00.11/2025

Julkipano ja nähtävänäpito

Päätös kuulutetaan ja asetetaan yleisesti nähtäväksi yleisessä tietoverkossa 1.12.2025.

Allekirjoitus

Kaavoituspäällikkö

Pauli Sonninen

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

Tiedoksianto

Päätös on annettu tiedoksi hakijalle ja kaupunkirakennelautakunnalle ja muistutuksen tehneille sekä sähköpostilla Pohjois-Karjalan ELY-keskukselle ja rakennusvalvonnalle.

1.12.2025

Lisätietoja: kaavoitusarkkitehti Antti Rissanen,
antti.rissanen@joensuu.fi, p. 050 476 6382

Lunastus:

Myönteinen päätös 625 euroa (alv 0 %)

Kielteinen päätös 310 euroa (alv 0 %)

1760/10.03.00.11/2025

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.