

1818/10.03.00.11/2025

Hakija/asianosainen

Kiinteistön 167-5-598-13 haltija

Asia

Kiinteistöä 167-5-598-13 koskeva poikkeaminen

Päätös

Myönnän seuraavat poikkeamiset kiinteistölle 167-5-598-13:

- 27 k-m² laajuisen talousrakennuksen rakentaminen, jolloin talousrakennuksien ja katosten enimmäisala 80 m² ylittyy 15 m²:llä. Tontin kokonaiskerrosala ei ylitä.
- Kattokaltevuudesta 1:4–1:2 poikkeaminen siten, että talousrakennuksen kattokaltevuus on 1:1,2.

Päätös on voimassa kaksi vuotta. Toimenpiteisiin voi ryhtyä, kun niille myönnetty poikkeamislupa on lainvoimainen.

Asian kuvaus

Paikka:

Hakemus koskee kiinteistöä 167-5-598-13, joka sijaitsee osoitteessa Tapionkatu 9. Tontin pinta-ala on 1196 m².

Rakennushanke ja lupatarve:

27 k-m² laajuisen talousrakennuksen rakentaminen. Hanketta varten on poikettava asemakaavasta.

Suunnittelutilanne:

Alueella on voimassa asemakaava vuodelta 1993.

Asemakaavan mukaan tontti on erillispientalojen korttelialuetta (AO). Tontin tehokkuusluku on $e=0,20$.

Talousrakennuksia ja katoksia saa rakentaa yhteensä enintään kaksi ja niiden yhteenlaskettu ala saa olla enintään 80 m².

Julkisivumateriaalina on käytettävä puuta peittomaalattuna ja kattokaltevuuden on oltava vähintään 1:4 ja enintään 1:2.

Talousrakennukseen saa sijoittaa asunto-, sauna-, autosuoja- ja varasto tms. tiloja sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia työtiloja. Työtiloja ja asuinhuoneita saa rakentaa yhteensä enintään 30 k-m².

Rakennusjärjestys:

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

1818/10.03.00.11/2025

Hakijan perustelut:

Haemme poikkeamaa saada ylittää jäljellä oleva rakennusoikeus (talousrakennuksille) 15 k-m²:llä. Tällä hetkellä talousrakennuksille on tontilla jäljellä 12 k-m² rakennusoikeutta.

Suunnitelmissa on rakentaa tontille 27 k-m²:n aittarakennus, jossa on asuin- ja työtiloja. Tontin päärakennus on kooltaan liian pieni asukkaiden tarpeisiin, joten aitan rakentamisella parannetaan merkittävästi asuinympäristöä, kun asuin- ja työtiloja saataisiin lisää. Aitta myös sulkee pihapiiriä yksityisemmäksi viereisen tontin puistoalueelta ja junaliikenteen ajoittaiselta melulta. Aittarakennus suunnitellaan visuaalisesti sopimaan ympäröivään rakennuskantaan ja näin ollen parantaa myös alueen kaupunkikuvaa. Lisärakennuksella estetään myös ratapihalta tulevaa valoa (valonheittimet).

Lisäksi haemme poikkeamaa saada rakentaa tämä kyseinen talousrakennus kattokaltevuudella 1:1,2 jolloin yläpohjaa voisi hyödyntää säilytystilana optimaalisemmin, kaavassa kaltevuus on määritetty 1:4:n ja 1:2 välille.

Naapurien kuuleminen:

Sekä hakija että kaupunki on kuullut naapurit. Naapureilla ei ollut muistutettavaa/huomautettavaa hankkeesta.

Päätöksen perustelut

Hakemuksen kohde sijaitsee Niinivaaran (5) kaupunginosassa osoitteessa Tapionkatu 9. Ympäristössä on vanhaa Niinivaaran länsirinteen pientaloasutusta ja tontti on osa erillispientalojen korttelialuetta (AO). Korttelin tonttitehokkuus on $e=0,20$.

Tontin pinta-ala on 1196 m², jolloin tontin kaavanmukainen enimmäiskerrosala on 239 k-m². Tontilla sijaitsee hetkellä asuinrakennus (85 k-m²) ja talousrakennus (68 k-m²). Rakennusoikeutta on käytetty siten yhteensä 153 k-m² ja jäljellä on vielä 86 k-m².

Hakijan tavoitteena on tehdä tontille 27 k-m² laajuinen talousrakennus, jota on tarkoitus hyödyntää asuin- ja työtiloina. Alle 30 k-m² laajuisen talousrakennuksen rakentaminen ei edellytä rakentamislupaa, mutta hankkeen toteutus edellyttää poikkeamista asemakaavasta.

Asemakaavan mukaan tontille saa tehdä talousrakennuksia ja katoksia yhteensä enintään kaksi ja niiden yhteenlaskettu ala saa olla enintään 80 m². Koska tontille on jo tehty yksi 68 k-m² laajuinen talousrakennus, on tontille kaavan mukaan mahdollista tehdä enintään 12 m²/k-m² laajuinen talousrakennus, vaikka tontilla onkin edelleen käyttämätöntä rakennusoikeutta jäljellä varsin paljon. Rakennushankkeen toteutuksen jälkeen käyttämätöntä rakennusoikeutta jää edelleen jäljelle 59 k-m².

Tontin koko on varsin suuri ja se kestää siten hyvin suunnitellun lisärakentamisen. Talousrakennuksen etäisyys tontin rajoista on noin 7–10,5 metriä. Talousrakennus sijoittuu suunnitelmassa tontille siten, että se muodostaa tontin olevien rakennusten kanssa varsin luontevan pihapiirin. Uudisrakennus sijoittuu tontin länsiosaan, jolloin se

1818/10.03.00.11/2025

toimii sekä näkö- että kenties myös osittaisena melusuojana läheisen Joensuun ratapihan suuntaan. Sijainnin takia rakennuksen kaupunkikuvalliset vaikutukset jäävät hyvin vähäisiksi. Tapionkadun suuntaan hahmottuu vain tontin kadunpuoleiseen osaan sijoittuva asuinrakennus sekä olevan talousrakennuksen pääty.

Suunnitellun talousrakennuksen kattokaltevuus poikkeaa kaavanmukaisesta kaltevuudesta (1:4-1:2). Hakijan tavoitteena on tehdä talousrakennus kattokaltevuudella 1:1,2, jolloin korkeampaa yläpohjatilaa on mahdollista hyödyntää säilytystilana. Talousrakennus on kuitenkin melko kapea, vain noin 3,6 metriä, jolloin rakennuksen harja ei nouse jyrkähköstä kattokaltevuudesta huolimatta kovin korkeaksi. Lisäksi rakennuksen sijainnin takia kattokaltevuudesta poikkeamisella ei ole kaupunkikuvallisia vaikutuksia.

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

Julkipano ja nähtävänäpito

Päätös kuulutetaan ja asetetaan yleisesti nähtäväksi yleisessä tietoverkossa 3.12.2025.

Allekirjoitus

Kaavoituspäällikkö

Pauli Sonninen

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

Tiedoksianto

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

3.12.2025

03.12.2025 § 45/2025

1818/10.03.00.11/2025

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 %)

1818/10.03.00.11/2025

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, 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.