

1531/10.03.00.11/2025

Hakija

Kiinteistön 167-14-1442-16 omistaja

Asia

Kiinteistöä 167-14-1442-16 koskeva poikkeaminen

Päätös

Myönnän poikkeamisen asemakaavan mukaisesta ehdottomasti käytettävästä kerrosluvusta ja rakennuksen runkosyvyydestä, sekä rakennusjärjestyksen 11 §:n määräyksestä yksikerroksisen paritalon rakentamiseksi 4 metriä lähemmäs naapuritontin rajaa, kiinteistölle 167-14-1442-16.

Paritaloa suunnitellessa ja rakennettaessa on huomioitava voimassa olevat palomääräykset. Lisäksi itäpuoleisen naapuritontin suuntaiseen julkisivuun ei saa rakentaa asuinhuoneiden pääikkunoita. Sijoitettavista ikkunoista ei saa muodostua suoraa näköyhteyttä naapuritalon sisätiloihin.

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 167-14-1442-16 (aikaisemmin tontit 14 ja 15), joka sijaitsee Karsikon (14) kaupunginosassa, osoitteessa Louhentie 3. Tontin pinta-ala on 1592 m².

Rakennushanke ja lupatarve:

Yksikerroksinen paritalon rakentaminen tontille, jossa rakennuksen kerrosluku on oltava II.

Suunnittelutilanne:

Alueella on voimassa asemakaava vuodelta 1982 jossa tontti kuuluu erillispientalojen korttelialueeseen (AO-24). Tontille saa rakentaa enintään kaksi asuinrakennusta ja yhteensä kaksi asuntoa. Rakennusala on laaja, eikä asuinrakennuksen tarkkaa sijaintia tontilla ole määrätty. Katujen puoleiset tontin sivut ovat merkitty istutettavaksi alueen osaksi. Lisäksi Pohjolankadun sivulle on osoitettu istutettava puurivi. Rakennusta ei saa sijoittaa istutettavalle alueelle. Tontin tehokkuusluku on $e=0,30$ ja ehdottomasti käytettävä kerrosluku on II. Korttelissa on rakennusten julkisivumateriaalina käytettävä peittomaalattua puuta. Rakennusten runkosyvyys harjan poikkisunnassa saa olla enintään 9 metriä. Tontille on varattava yksi ja puoli autopaikkaa asuntoa kohden.

Rakennusjärjestys:

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

1531/10.03.00.11/2025

Rakennusjärjestyksen 11 §:n mukaan rakennusta ei saa asemakaava-alueella sijoittaa 4 metriä lähemmäs naapuritontin rajaa eikä 8 metriä lähemmäs naapurin asuinrakennusta, ellei kaavassa muuta määrätä.

Hakijan perustelut:

Naapuritonteilla on vastaavia yhteen kerrokseen rakennettuja rakennuksia. Karsikon alueella on vastaavia poikkeuslupia myönnetty aiemminkin, koska määräykset ja tilanteet ovat muuttuneet alueella asemakaavan laatimisen jälkeen. Karsikon alueella asuu paljon lapsiperheitä uuden koulun myötä ja yksikerroksisen paritalon rakentaminen parantaisi asuin- ja toimintaympäristöä, kun asuinalueelle saadaan lisää uusia asukkaita, mahdollisesti lapsiperheitä koulun lähetyville asumaan. Yhteen kerrokseen rakentaminen mahdollistaa myöhemmin myös lisärakentamisen tontille (piharakennus tai toinen paritalo myöhemmin, kun rakennusoikeutta jää hyödynnettäväksi, tämäkin edistää ja parantaa asuin-, ja toimintaympäristöä, mahdollistaen enemmän asukkaita Karsikon alueelle myöhemmin.

Rakennusoikeutta tontilla on riittävästi n. 10 m runkosyvyisen paritalon rakentamiseksi. Tilaa tontille jää reilusti ja rakennusoikeutta on riittämiin vielä, kun runkosyvyudeksi on määritelty 10 metriä.

Naapurien kuuleminen:

Hakija on kuullut naapurit. Naapureilla ei ollut huomautettavaa hankkeesta.

Hakija on liittänyt hakemukseensa naapureiden suostumukset, koska rakennettava paritalo sijoittuu alle 4 metriä naapuritontin rajasta (3,1 m). Yhden naapurin suostumus on annettu ehdollisena. Naapuri edellyttää, että uudisrakennuksen päätyseinän ikkuna Louhentie 1 rakennuksen suuntaan ei saa asettua 13 m matkalle Louhentie 3 tontin etureunasta. Hakija on sitoutunut ottamaan suunnittelussa huomioon naapurin asettaman ehdon.

Päätöksen perustelut

Hakemuksen kohde sijaitsee Karsikossa Louhentien ja Pohjolankadun risteyksessä. Vuonna 2025 tontille on myönnetty purkamislupa siinä olleelle asuinrakennukselle. Lisäksi aikaisemmin kahteen (tontit 14 ja 15) jaettu tontti on uudelleen yhdistetty tontiksi 16, jonka pinta-ala on 1592 m². Naapuritontilla on samana vuonna valmistunut yksikerroksinen paritalo. Muut alueella sijaitsevat asuinrakennukset on suurilta osin rakennettu 80- ja 90-luvulla.

Alueella on voimassa yli 40 vuotta vanha asemakaava, jonka mukaan korttelissa 1442 asuinrakennusten kerrosluvun tulee olla kaksi (II), lukuun ottamatta itäpuoleista naapuritonttia, jonka suurin sallittu kerrosluku on yksi (I). Pakollisesta kaksikerroksisuudesta huolimatta korttelissa olevat talot ovat enintään puolitoistakerroksisia. Poikkeamispäätöksiä lähialueella on myönnetty vain yksi liittyen ullaakotilojen hyödyntämiseen ja rakennusoikeuden ylitykseen, eikä kerrosluvusta ole poikettu päätöksellä. Asemakaavassa on määrätty, että asuinrakennuksen runkosyvyys saa olla harjan poikkisunnassa enintään 9 m.

Hakijan tavoitteena on rakentaa tontille yksikerroksisen paritalon. Rakennushanke poikkeaa asemakaavan mukaisesta tontille osoitettu ehdottomasti käytettävästä

1531/10.03.00.11/2025

kerrosluvusta. Lisäksi hakemuksessa esitetään poikkeamista rakennuksen runkosyvyydestä. Rakennus on pääosin syvyydeltään noin 10 m, mutta keskiosa runko syvyys on lähes 12 m. Asuinrakennuksen kerrosala on hakemukseen liitetyn asemapiirustuksen mukaan 316 k-m², joten rakennusoikeutta jää riittävästi (162 k-m²).

Hakijan käytössä olevan kartta-aineiston mukaan tontin rakennusalan rajasta itänaapuritontin rajaan on noin 3 metriä. Kyseessä on mitä luultavammin tekninen virhe alkuperäisen asemakaavan digitoinnissa ja se on korjattava karttajärjestelmään. Paritalo on suunniteltu kaupungin ajantasakaavakartan pohjalta ja se on kokonaisuudessaan rakennusalan sisällä, joten rakennuksen etäisyys itäpuoleiseen naapuritonttiin on vähemmän kuin rakennusjärjestyksen 11 §:n vaatima 4 metriä. Asiaa ei voida nähdä tahallisena poikkeamisena asemakaavasta, mutta se edellyttää joka tapauksessa naapurin suostumuksen.

Naapurit ovat antaneet suostumuksensa paritalohankkeelle. Hakemuksen alaisen tonttia lähempänä olevan paritalon puolikkaan asuvat naapurit ovat kuitenkin antaneet suostumuksen ehdollisena. Vaatimuksena on, että uudisrakennuksen päätyseinän ikkuna naapuritalon suuntaan ei saa asettua 13 m matkalle Louhentie 3 tontin etureunasta. Toisin sanoen, ikkuna tulee tehdä siten, ettei suoraa näköyhteyttä sisätiloihin muodostu.

Alle 4 m päähän naapurin rajasta rakennettaessa on huomioitava voimassa olevat palomääräykset mm. palo-osastoinnin ja ikkunoiden osalta. Alle 4 m päähän naapurin rajasta rakennettaessa asuinhuoneiden pääikkunoita ei saa sijoittaa rajan vastaiseen seinään.

Suunniteltu paritalo on kooltaan, väriltään ja ulkomuodoltaan samanlainen kuin naapuritontilla äskettäin valmistunut paritalo ja ne soveltuvat yhteen. Samalla kadun sivulla muita rakennuksia ei ole. Kadun vastapäisellä puolella on myös vain kaksi tonttia ja jommassakummassa on yksi asuinrakennus ja yksi talousrakennus. Ne edustavat selkeästi keskenään eri rakennustyyliä ja aikakautta.

Asuinrakennuksen runkosyvyyden ja enimmäiskerrosluvun ylityksellä ei ole merkittäviä vaikutuksia ympäristöön tai kaupunkikuvaan asemakaavan mukaiseen rakentamiseen verrattuna.

Edellä mainitut olosuhteet ja hakijan esittämät perustelut huomioiden poikkeamisesta ei ole haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muullekaan järjestämiselle, eikä johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen.

Valmistelija: kaavoitusarkkitehti Natalia Musikka / PS

Sovelletut säännökset

Poikkeaminen:

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

29.10.2025 § 38/2025

1531/10.03.00.11/2025

Toimivallan perusteet

Kaupunkirakennelautakunta 21.10.2025 § 130.

Julkipano ja nähtävänäpito

Päätös kuulutetaan ja asetetaan yleisesti nähtäväksi yleisessä tietoverkossa 29.10.2025.

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.

29.10.2025

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

Lunastus:

Myönteinen päätös 625 euroa (alv 0 %)

Kielteinen päätös 310 euroa (alv 0 %)

1531/10.03.00.11/2025

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 oikaisuvaatimustajan päättymistä johonkin yllä mainituista kaupunkirakennepalveluiden osoitteista.