

1626/10.03.00.11/2025

Hakija/asianosainen

Kiinteistön 167-16-96-3 omistajan valtuuttama asiamies

Asia

Kiinteistöä 167-16-96-3 koskeva poikkeaminen

Päätös

Myönnän seuraavat poikkeamiset kiinteistölle 167-16-96-3 asemapiirroksen ja viitteellisten havainnekuvien mukaiseen rakentamiseen.

- Tontin itäisen ja läntisen rakennusalan rajojen ylittäminen enintään 4 metrillä etelän suuntaan tontin rajaan saakka kiinni ja enintään 5,5 metrillä tontin keskiosan suuntaan.
- Parvekkeiden rakentaminen Suola-Kustin puistoalueen (VP) puolelle ulokeparvekkeina enintään 2 metriä rakennusalan rajan yli (kaavassa 1,5 m) siten, että kaavanmukainen vapaa vähimmäisalituskorkeus 3,4 metriä säilyy.
- Parvekkeiden rakentaminen tontin istutettaville alueen osille enintään 2 metriä rakennusalan rajan yli (kaavassa 1,5 m).
- Parvekkeiden rakentaminen autopaikkojen korttelialueen (LPA) puolelle ulokeparvekkeina enintään 2 metriä rakennusalan rajan yli (kaavassa 1,5 m) siten, että kaavanmukainen vapaa vähimmäisalituskorkeus 3,4 metriä säilyy.

Poikkeamisen ehtoina ovat seuraavat kohdat:

- Asemapiirrokseen merkityt istutettavat pylväshaavat (4 kpl) ovat suuria taimia ja ne on varustettu riittävällä kasvualustalla.
- Jatkosuunnittelussa ja luvituksessa on vielä kiinnitettävä huomiota talousrakennuksen värimaailmaan, jotta kokonaisuudesta muodostuu kaupunkikuvallisesti vielä yhtenäisempi kokonaisuus.

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 167-16-96-3, joka sijaitsee Penttilän (16) kaupunginosassa osoitteessa Suursahankatu 6. Tontin pinta-ala on 2660 m².

Rakennushanke ja lupatarve:

Kahden asuinkerrostalon, pihakannen alaisen pysäköinnin sekä pihakannen (lpa) rakentaminen. Hankkeessa poiketaan asemakaavasta.

1626/10.03.00.11/2025

Suunnittelutilanne:

Alueella on voimassa asemakaava (Penttilänrannan 1. asemakaavamuutos, 2011).

Suunnittelualue on asemakaavassa asuinkerrostalojen korttelialuetta (AK). Tontilla on kolme toisistaan erillistä rakennusala, joiden suurin sallittu kerrosluku on IV. Rakennusalojen edustalle on merkitty istutettavat alueen osat. Tontin enimmäisrakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä on 3100 k-m².

Korttelissa 96 asuinrakennusten julkisivumateriaalina tulee käyttää pääosin puuta.

Julkisivusta ulkonevat rakennusosat sekä kulkuaukot:

- Rakennuksen julkisivusta ulkonevat rakenteet, erkkerit ja parvekkeet saavat ulottua enintään 1,5 metriä tonttirajan yli katu- ja yleiselle alueelle. Tonttirajan ylittävien rakenteiden alapinnan tulee olla vähintään 3,4 metrin korkeudella maanpinnasta.
- Korttelin 93 Penttilänraittiin rajoittuvilla rakennusaloilla parvekkeet tai julkisivut tulee rakentaa kiinni tontin rajaan. Muutoin kortteleissa 93, 94 ja 96 lähinnä Penttilänraittia olevien rakennusten raitin puoleiset parvekkeet tulee ulottaa 1,5 metriä julkisivulinjan ulkopuolelle.
- Tonteilla julkisivusta ulkonevat rakenteet, erkkerit ja parvekkeet saavat ulottua istutettavaksi osoitetuilla alueilla enintään 1,5 metriä rakennusalan rajan yli sekä piha-alueilla enintään 2,5 m rakennusalan rajan yli.

Rakennusjärjestys:

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

Hakijan perustelut:

Poikkeaminen rakennusalueen rajoista: Reunimmaisiiin rakennusmassoihin liitesuunnitelman mukainen maksimissaan 4 m ylitys rakennusalueen rajasta suursahankadun suuntaan, eli tontin rajaan saakka, sekä maksimissaan 5,5 m ylitys tontin keskelle päin, eli tonttien 1 ja 2 rakennusalueen rajojen mukaiseen linjaan.

Näin saadaan varmistettua korttelin sisäpuolella oleville asunnoille laajemmat näköalat joelle, kun keskimäinen kerrostalo jää pois. Poikkeaminen ei vaikuta merkittävästi korttelin muotoon ja massoiteluun ulkopuolelta tarkasteltaessa, tai korttelin toimintoihin.

Lisäksi poikkeaminen asemakaavan määräyksestä, että parvekkeet voivat ulottua julkisivupinnasta 1,5 m istutettaville alueille, toteutetaan 2 m ylitys. Ratkaisu parantaa parvekkeiden viihtyisyyttä ja maksimoi näköalat sivulle päin joelle. Parvekkeet rakennetaan yksittäisinä linjoina, jolloin ei synny toisten asuntojen näkymiä estäviä umpiseiniä. Ratkaisu ei vaikuta merkittävästi korttelin visuaaliseen ilmeeseen, ja vastaava poikkeaminen tai vähäinen poikkeaminen on myönnetty toiselle rakennukselle lähialueella.

Naapurien kuuleminen:

Ei ole tarvetta naapurien kuulemiselle, koska naapurikiinteistöt ovat kaupungin omistuksessa ja kaupunki on myöntänyt hakijalle valtakirjan hakemuksen jättämiseksi.

1626/10.03.00.11/2025

Päätöksen perustelut

Hakemuksen kohde sijaitsee Penttilän (16) kaupunginosassa, Penttilänrannan keskustatyyppisellä asuinalueella Pielisjoen välittömässä läheisyydessä. Penttilänrannan toteutus on alkanut 2000-luvun alkupuolella ja joensuulaisittain suuren aluekokonaisuuden rakentaminen jatkunee vähintään 2040-luvulle saakka. Entinen saha-alue muuttuu pikkuhiljaa osaksi Pielisjoen molemmilla rannoilla kasvavaa Joensuun kaupunkikeskustaa. Tähän mennessä Penttilänrannan uudesta Pielisjoen jokijulkisivusta on toteutunut osuus Aittarannasta Cederberginaukiolle saakka. Nyt hakemuksen kohteena oleva tontti sijoittuu tämän jokijulkisivun jatkumoksi Cederberginaukion ja tukkialtaan venesataman eteläpuolelle, kortteliin 96. Tontti on ensimmäinen rakennettava kohde venesataman taakse sijoittuvasta korttelista ja asettaa siten "lähtölaukauksen" ja vähimmäislaatuason korttelin 96 toteutukselle.

Kortteli 96 on muodoltaan pitkänmallinen kortteli venesataman (LV) ja satamaa seurailevan Penttilänraitin jalankululle ja pyöräilylle varatun kadun/tien (pp) eteläpuolella. Korttelin itäpuolella on Suola-Kustin puisto (VP) ja eteläpuolella Suursahankatu. Kortteli 96 muodostuu kolmesta asuinkerrostalojen korttelialueesta (AK), joiden väliin sijoittuu kaksi katutilamaista autopaikkojen korttelialuetta (LPA).

Korttelin 96 AK-korttelialueet ovat perusratkaisultaan samankaltaisia. AK-alue on jaettu kolmeen sitovan tonttijaon mukaiseen tonttiin, joista rannanpuoleisella tontilla on kolmen nelikerroksisen kerrostalon rakennuspaikkaa. Kerrosalan määrä tontilla on yhteensä 3100 k-m². Mantereen puoleiset tontit on varattu kahdelle L-pohjamuotoiselle viisikerroksiselle kerrostalolle. Kerrosalan määrä näillä tonteilla on yhteensä 5200 k-m² (2600 k-m²/tontti). Rakennusalat rajaavat korttelia yhdessä istutettavien alueen osien kanssa ja sisäpuolelle jää suojaista oleskelupihakansi (lpa). Pysäköinti on ratkaistu rakenteellisena pihakannen alle tehtävänä pysäköintinä sekä osin avopysäköintinä AK-alueiden välisillä LPA-korttelialueilla. Tonttien yhteinen ajo ja pihakannen huoltoajo on järjestetty Suursahankadulta viereisten tonttien 1 ja 2 kautta.

Kaupunki järjesti kolmen tontin (tontit 1-3) AK-korttelialuekokonaisuudesta tontinluovutuskilpailun vuonna 2022. Kilpailun voitti poikkeamisen hakija, mutta alueen toteutus on viivästynyt hakijan alkuperäisestä aikataulusta. Hakijan tämänhetkisenä tavoitteena on rakentaa AK-aluekokonaisuus vaiheittain valmiiksi siten, että ensimmäisessä vaiheessa toteutuisi vain rannanpuoleinen tontti ja seuraavissa vaiheissa AK-alueen mantereenpuoleiset tontit 1 ja 2. Tämä poikkeamispäätös koskee siten vain rannanpuoleista tonttia 3. Rakennushankkeen toteutus edellyttää poikkeamista asemakaavasta.

Hakijan tavoitteena on rakentaa tontille kaksi nelikerroksista asuinkerrostaloa kaavaan merkityn kolmen kerrostalon sijaan. Tarkoitus on sijoittaa kaavanmukainen tontin enimmäiskerrosala 3100 k-m² kahdelle reunimmaiselle rakennusalalle tontin molemmin puolin. Rakennusalat ylittyvät etelän suuntaan enintään 4 metriä tontin rajaon saakka ja tontin keskiosan suuntaan enintään 5,5 metriä. Ysikerroksinen talousrakennus sijoittuu tontin keskimmäisen nelikerroksisen kerrostalon rakennusalalle.

1626/10.03.00.11/2025

Asuinkerrostalojen parvekkeet sijoittuvat suunnitelmassa rakennusalan rajojen yli enintään 2 metriä kaavanmukaisen 1,5 metrin sijaan. Ylitykset sijoittuvat tontin istutettaville alueen osille sekä viereisen Suola-Kustin puisto (VP) alueelle ja LPA-alueelle. VP- ja LPA-alueilla ylitykset ovat luonteeltaan ulokeparvekkeita 2.kerroksen tasolta lähtien, jolloin alituskorkeus on vähintään kaavanmukainen 3,4 metriä. Tontille sijoittuvat parvekkeet lähtevät jo suoraan maantasosta, jolloin vaikutukset kohdistuvat lähinnä oman tontin käyttöön. Penttilänraitin puoleisilla osilla parvekkeet sijoittuvat lähimmillään noin 1 metrin päähän tontin rajasta ja Penttilänraitista.

Hakijan tavoitteena on tehdä rakennuksesta asemakaavanmukaisesti puuverhottu rakennus. Hanke on käynyt vuoden 2025 aikana useampaan otteeseen kaupunkikuvatoimikunnan käsittelyssä ja toimikunta puoltaa viimeisimpiä, 02.10.2025 päivättyjä viitteellisiä suunnitelmia, jotka ovat myös poikkeamishakemuksen liitteenä. Havainnekuvien perusteella hanke on pyritty tekemään siten, että se täyttää näkyvän sijainnin kaupunkikuvalliset vaatimukset, vaikka suunnitelma poikkeaaakin asemakaavasta.

Poikkeamiset ovat luonteeltaan sellaisia, että ne eivät muuta asemakaavan perusratkaisua olennaisilta osiltaan.

Korttelin 96 AK-alueiden rannanpuoleisten tonttien kerrosluku säilyy ennallaan. Kaupunkikuvallisesti näkyvimmat tontin reunimmaisesta rakennusala toteutuvat edelleen kaavanmukaisille paikoilleen, tosin hieman kaavanmukaisia rakennusaloja laajempina rakennusmassoina. Rakennusalan ylitykset vaikuttavat jatkossa AK-korttelialueen tonttien 1 ja 2 toteutukseen, mutta nämä tontit on varattu poikkeamisluvan hakijalle, jolloin vaikutukset kohdistuvat ensisijaisesti hakijaan itseensä.

Parvekkeet sijoittuvat varsin luontevalla tavalla osaksi rakennuskokonaisuutta sekä rakennusmassaan "sulautuen" Pielisjoen puoleisella julkisivulla että erillisinä parveketorneina muilla julkisivuilla. Parvekkeiden värimaailma on viitteellisten havainnekuvien perusteella varsin hillitty ja vaalea, muusta hivenen tummemmasta rakennusmassasta erottuva. Ratkaisulla pyritään keveään vaikutelmaan sen vastapainoksi, että parvekkeet ovat kaavanmukaista 1,5 metrin ylitystä syvemmät. Parvekkeiden ylityksellä ei ole myöskään vaikutusta läheisten yleisten alueiden ja LPA-alueen hoitoon, koska vapaa alituskorkeus on edelleen kaavanmukaisen vähimmäisvaatimuksen, 3,4 metriä, mukainen ja parvekkeiden etäisyys Penttilänraitin puoleisella sivulla talvikunnossapidon kannalta riittävä.

Vaikka tontin keskimmäisen rakennusalan nelikerroksinen kerrostalo jää hankkeessa toteuttamatta, rytmittää tontin Pielisjoen puoleista julkisivua varsin rytmikkäästi tontin yksikerroksinen talousrakennus yhdessä rakennusten väliin jäävien pylväshaapojen (4 kpl) kanssa. Tämän vuoksi pylväshaapojen riittävän suuri taimikoko ja kasvualusta ovat olennaisessa osassa kokonaisuuden kannalta. Ratkaisu on kaupunkikuvallisesti perusteltu. Havainnekuvien perusteella talousrakennuksen värimaailmaa voi vielä kehittää kokonaisuuden kannalta yhtenäisempään suuntaan jatkosuunnittelun ja luvituksen yhteydessä.

07.11.2025 § 42/2025

1626/10.03.00.11/2025

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 7.11.2025.

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.

7.11.2025

Lisätietoja: kaavoitusarkkitehti Antti Rissanen,
etunimi.sukunimi@joensuu.fi, p. 050 476 6382

Lunastus:

Myönteinen päätös 625 euroa (alv 0 %)

Kielteinen päätös 310 euroa (alv 0 %)

1626/10.03.00.11/2025

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.