

111/10.03.00.11/2026

Hakija/asianosainen

Kiinteistön 167-15-1510-4 omistajan valtuuttama asiamies

Asia

Kiinteistöä 167-15-1510-4 koskeva poikkeaminen

Päätös

Myönnän poikkeamisen rakennusalan ylittämiseksi kiinteistölle 167-15-1510-4 asemapiirroksen mukaiseen rakentamiseen.

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

Päätöksen ehtona on, että tontin Juhanalanpuiston (VL) vastaiselle rajalle istutetaan pensasaita.

Asian kuvaus

Paikka:

Hakemus koskee kiinteistöä 167-15-1510-4, joka sijaitsee Hukanhaudan (15) kaupunginosassa osoitteessa Saukonkatu 7. Tontin pinta-ala on 1037 m².

Rakennushanke ja lupatarve:

Yksiasuntoisen erillispientalon 201,5 k-m² (250 mm) rakentaminen. Hanke edellyttää poikkeamista asemakaavan mukaisesta rakennusala tontin Juhanalanpuiston (VL) puoleisella sivulla.

Suunnittelutilanne:

Alueella on voimassa Hukanhaudan vanhan alueen asemakaava vuodelta 2013. Asemakaavassa tontti kuuluu erillispientalojen korttelialueeseen (AO). Korttelialue on kaupunki- ja maisemakuvallisesti tärkeä alue, jolla uudis- ja korjausrakentaminen sekä muut ympäristöä muuttavat toimenpiteet (puiden kaato, pysäköintialueiden rakentaminen) tulee sopeuttaa alueen ympäristön ominaispiirteisiin (sk-1). Tehokkuusluku on $e=0,25$ ja kerrosluku $\frac{1}{2}k$ l.

Poikkeamisen kannalta keskeisiä yleisiä määräyksiä ovat:

- Talousrakennuksen saa sijoittaa rakennusalan ulkopuolelle vähintään 2 metrin päähän tontin rajoista ja naapurin luvalla lähemmäksi, mutta ei kuitenkaan istutettavalle tontin osalle tai 8 metriä lähemmäksi naapurin asuinrakennusta. Rakennuksiin tai katoksiin rakennettavia uusia autopaikkoja tai talousrakennusta ei saa rakentaa 6 metriä lähemmäksi katualuetta ellei kaavassa toisin osoiteta.
- sk-1-alueilla tulee rakentamisessa noudattaa Hukanhaudan kaupunginosan kulttuurihistoriallisesti arvokkaille alueille laadittuja rakentamistapaohjeita, jotka ovat

111/10.03.00.11/2026

kaavaselostuksen liitteenä 9. Rakentamistapaohjeita voidaan käyttää lähtökohtana myös muita AO-korttelialueita koskevissa rakennushankkeissa.

- sk-1-alueilla tontin kadunpuoleiselle osalle saa sijoittaa vain yhden talousrakennuksen, jonka enimmäispinta-ala on 30 m². Talousrakennus on ensisijaisesti tarkoitettu autosuojalle. Määräys ei koske enintään 4 m² jätesuojaa eikä korttelia 1531.
- Tonttien ja katualueiden rakentamattomille osille jäävää kookasta puustoa ei saa ilman erityistä syytä hävittää.

Saukonkadun ja Mäyräkadun alue on huomioitu Pohjois-Karjalan maakuntakaavassa 2040 (1.vaihe) maakunnallisesti merkittävänä rakennettuna kulttuuriympäristönä.

Rakennusjärjestys:

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

Hakijan perustelut:

- Asemakaavan mukainen kerrosluku ½ I vaikeasti toteutettavissa maaston vähäisen kaltevuuden takia ja esteettömyys huomioiden. Tästä syystä on päädytty yksikerrosratkaisuun. Rakennuksen kaksi sivua on sijoitettu asemakaavan mukaisesti rakennusalan rajaan kiinni. Rakennusoikeutta on käytetty n. 80 %, mikä sekin johtaa sellaiseen pohja-alaan, mikä ei ole sovitettavissa rakennusalan rajojen sisään.
- Asemakaava sallii autokatoksen sijoittamisen rakennusalan rajojen ulkopuolelle. Erillinen autosuoja tulee kuitenkin liian hallitsevaksi Saukonkadun ja asuinrakennuksen välissä, lisäksi maaston pienestä korkeuserosta johtuen jää asuinrakennuksen pääikkunoiden eteen. Parhaaksi ratkaisuksi todettiin autosuojan sijoittaminen asuinrakennuksen yhteyteen puiston puoleiselle sivulle.
- Rakennusalan rajan ylitykset on toteutettu niin, että luonnonvaraista maanpintaa puiston rajalla ei tarvitse muuttaa.
- Asuinrakennuksen korkeusasema on sovitettu sellaiseksi, että nykyisiä maanpinnan korkeuksia rakennuksen ympärillä ei tarvitse muuttaa lukuun ottamatta puiston puoleista sivua.

Naapurien kuuleminen:

Kaupunki on kuullut naapurit. Naapureilla ei ollut muistutettavaa/huomautettavaa hankkeesta.

Päätöksen perustelut

Hakemuksen kohde sijaitsee Hukanhaudan (15) kaupunginosassa niin sanotun vanhan Hukanhaudan asemakaava-alueella. Tontti rajautuu itäpuolelta Juhanalanpuiston (VL) lähivirkistysalueeseen.

Tontti on osa Saukonkadun matalaa, rinteeseen sijoittuvaa puutarhamaista pientaloympäristöä. Alueen rakennuskanta edustaa vielä pääpiirteissään alkuperäistä 1950–60-lukulaista rakentamista. Asuinrakennukset sijoittuvat tontin keskiosiin vinottain suhteessa Saukonkatuun tontin sivurajojen suuntaisesti ja korttelin vehreät, puustoiset

111/10.03.00.11/2026

ja rakentamattomat etupihat asuinrakennusten ja kadun väliin. Katumaisema on vehmas, jota taustalla olevat vinottain sijoitetut asuinrakennukset rytmittävät.

Hakijan tavoitteena on purkaa tontin nykyinen rakennuskanta pois ja rakentaa paikalle uusi Saukonkadun aluekokonaisuuteen sopeutuva asuinrakennus siihen liittyvine autokatos- ja varasto-osineen. Uudisrakennus sijoittuu tontin kaavanmukaiseen sijaintiin, kiinni Saukonkadun puoleisiin rakennusalan rajoihin. Rakennuksen laajuus on 201,5 k-m² (250 mm) ja tontin enimmäiskerrosala 259 k-m², joten tontin kokonaisrakennusoikeutta jää vielä käyttämättä lähes 60 k-m². Vaikka rakennuksen sijainti on kaavanmukainen ja rakentamisen määrä ei ole lähelläkään tontin enimmäiskerrosalaa, ylittyy tontin rakennusala Juhanalanpuiston (VL) puoleisella rajalla. Hankkeen toteutus edellyttää poikkeamista asemakaavasta.

Hukanhaudan vanhan alueen asemakaavassa (2013) korttelin kaavanmukainen rakennusala noudattelee alueen alkuperäistä rakennuskantaa. Saukonkadun puoleinen rakennusalan etureuna ”porrastaa” alueen alkuperäisen rakennuskannan julkisivulinjan mukaisesti. Tonttien etuosat on jätetty pieniä talousrakennuksia lukuun ottamatta rakentamisen ulkopuolelle, jolloin rakentamisen painopiste on tonttien takaosassa.

Kaava antaa mahdollisuuden sijoittaa kerrosalaa myös rinteeseen sijoittuvan kellarin tasolle, mutta Saukonkatu 7:n kohdalla rinne on sen verran loiva, ettei rinneratkaisun soveltaminen ole käytännössä mahdollista tai luontevaa. Kerrosala on tarkoituksenmukaisempaa sijoittaa yhteen tasoon, jolloin rakennusalan rajoitteet tulevat vastaan.

Tontin takaosassa kaavanmukainen rakennusala sijoittuu noin 4 metrin päähän rajasta. Asemapiirroksessa uudisrakennus ylittää rakennusalan rajan enimmillään noin 2,5 metrillä, jolloin etäisyyttä tontin Juhanalanpuiston (VL) puoleiseen rajaan jää noin 1,5 metriä. Yliykset johtuvat asuinrakennuksen itänurkasta sekä rakennuksen varasto- ja autokatososista, jotka on sijoitettu tontin takaosaan kaupunkikuvallisista ja toiminnallisista syistä.

Hakijan esittämä suunnitteluratkaisu on rakennusalan ylityksistä huolimatta asemakaavan tavoitteiden mukainen. Ratkaisumalli jättää tontin etuosan puutarhamaiseksi, Saukonkadun katutilaan avautuvaksi pihaksi ja uudisrakentaminen on painotettu tontin takaosaan. Ylityksillä ei ole merkittäviä vaikutuksia Juhanalanpuiston (VL) käyttöön. Koska rakentaminen sijoittuu lähelle puiston vastaista rajaa, on poikkeamisen ehtona, että tontti on aidattava puiston vastaiselta rajalta pensasaidalla. Lisäksi hankkeen toteutuksessa on kiinnitettävä huomiota asemakaavan yleiseen määräykseen (6.), jonka mukaan tonttien ja katualueiden rakentamattomille osille jäävää kookasta puustoa ei saa ilman erityistä syytä hävittää.

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.

19.02.2026 § 4/2026

111/10.03.00.11/2026

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 19.2.2026.

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 Lupa- ja valvontavirastolle ja rakennusvalvonnalle.

19.2.2026

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

Lunastus:

Myönteinen päätös 645 euroa (alv 0 %)

Kielteinen päätös 320 euroa (alv 0 %)

111/10.03.00.11/2026

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.