

201/10.03.00.11/2026

Hakija/asianosainen

Kiinteistön 167-18-1853-6 omistaja

Asia

Kiinteistöä 167-18-1853-6 koskeva poikkeaminen

Päätös

Myönnän poikkeamisen asemakaavan mukaisesta ehdottomasti käytettävästä kerrosluvusta (II) ja rakennusalaista yksikerroksisen asuinrakennuksen rakentamiseksi kiinteistölle 167-18-1853-6.

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 167-18-1853-6, joka sijaitsee Aavarannalla, Noljakan (18) kaupunginosassa, osoitteessa Kaislarannantie 35. Tontin pinta-ala on 1410 m².

Rakennushanke ja lupatarve:

Yksikerroksisen asuinrakennuksen rakentaminen. Rakennus sijoittuu rakennusalaan siten, että se ylittää eteläpuoleisen rajan noin kolmella metrillä ja itäpuoleisen rajan noin puolella metrillä. Hanke edellyttää poikkeamispäätöksen. Suunnitelman mukainen julkisivumateriaali on puuta.

Suunnittelutilanne:

Hakemuksen tontti on enintään kahden perheen erillispientalojen korttelialuetta (AO-22). Tontin rakennusoikeus on 350 k-m². Rakennusalan ulkopuolelle saa edellä mainitun rakennusoikeuden lisäksi rakentaa enintään 70 k-m² talousrakennuksen, johon voidaan sijoittaa säilytys- ja saunatiloja. Rakennuksessa on oltava harjakatto. Julkisivumateriaalina on käytettävä vaaleaksi peittomaalattua puuta. Tontit on aidattava pensasaidalla tai vähintään 120 cm korkealla puuaidalla. Ehdottomasti käytettävä kerrosluku on kaksi. Tontille on varattava vähintään kaksi autopaikkaa.

Rakennusjärjestys:

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

Hakijan perustelut:

Haemme poikkeamista asemakaavan kerroslukua II koskevasta määräyksestä. Tavoitteena olisi rakentaa tontille ympäristöön sopiva ja perheen tarpeisiin riittävä yksikerroksinen omakotitalo, joka olisi kooltaan, rakenteiltaan ja asumisen aiheuttamilta päästöiltään ekologinen. Tarpeiden mukainen neliömäärä on sijoitettavissa mittasuhteiltaan harmoniseen yksikerroksiseen puurakenteiseen rakennukseen. Rakennus on suunniteltu yksikerroksiseksi mahdollistamaan pitkäaikainen asuminen -

201/10.03.00.11/2026

yksikerroksisessa rakennuksessa kaikki tilat ovat myös liikuntarajoitteisten käytettävissä. Vastaavien toiminnallisuuksien rakentaminen kahteen kerrokseen myös kasvattaisi turhaan rakennuksen neliömäärää ja tilavuutta. Poikkeuslupahakemuksessa on esitetty rakennuksen leikkauspiirros ja muuna liitteenä on esitetty taloluonnos. Rakennuksessa on korkeaa tilaa ja se on harjakorkeudeltaan perinteistä 1-kerroksista taloa korkeampi. Rakennus ei siten poikkea merkittävästi alueen rakennuskannasta, vaikka tulisikin olemaan 1-kerroksinen.

Haemme lisäksi poikkeamista rakennusalueen takarajan vähäiselle ylitykselle. Rakennuksen etäisyys kadusta on suunniteltu siten, että tontille saadaan sijoitettua kaavan mukaiset järkevät ja turvalliset paikoitustilat kahdelle autolle: auton saa käännettyä tontilla, eikä sitä tarvitse peruuttaa kadulle. Näin sijoitettuna rakennus asettuu myös eteläiseltä sivultaan lähes samaan linjaan kuin viereinen paritalo, joka on myös hieman rakennusalueen rajan ulkopuolella.

Naapurien kuuleminen:

Hakija on kuullut naapurit. Naapureilla ei ollut huomautettavaa hankkeesta.

Päätöksen perustelut

Hakemuksen kohde sijaitsee Naljakan Aavarannalla korttelissa 1853. Korttelin tontit eivät ole omarantaisia, mutta sijaitsevat lähimmillään noin 20 metrin etäisyydellä Pyhäselän rannan lähimmästä poukamasta. Tontilla on sijainnut 80-luvulla rakennettu asuinrakennus ja talousrakennus. Vuoden 2025 lopussa on myönnetty purkamislupa niiden purkamiselle. Tontin rakennusoikeutta on 350 k-m², minkä lisäksi voi rakentaa pinta-alaltaan 70 k-m² talousrakennuksen. Rakennusoikeuden enimmäismäärä on yhteensä 420 k-m².

Hakijan tavoitteena on rakentaa tontille yksikerroksinen asuinrakennus. Erillisiä talousrakennuksia ei toimitetun asemapiirustuksen mukaan tässä vaiheessa rakenneta, vaan autotalli ja -katos rakennetaan kiinni asuinrakennukseen. Hakemuksessa esitetty rakentamismäärä on yhteensä 187 k-m². Rakentaminen pysyy asemakaavan salliman rakennusoikeuden alla ja rakennusoikeutta jää reilusti yli tulevaisuutta varten.

Rakennushanke poikkeaa tontille osoitetusta ehdottomasti käytettävästä kerrosluvusta (II). Lisäksi hanke poikkeaa rakennusalan ulkopuolelta. Rakennus sijoittuu osittain rakennusalan ulkopuolelle. Itä- ja eteläpuoleisia rakennusalan rajoja ylitetään jonkin verran. Etäisyys naapurirajoihin on kuitenkin enemmän kuin 4 metriä. Rakennuksen eteläpuolinen sivu on lähes samassa linjassa itäpuoleisen naapuritalon kanssa.

Hakemuksen mukaan yksikerroksinen rakennus mahdollistaa pitkäaikaisen asumisen, sillä yksikerroksisessa rakennuksessa kaikki tilat ovat myös liikuntarajoitteisten käytettävissä. Lisäksi vastaavien toiminnallisuuksien rakentaminen kahteen kerrokseen kasvattaisi rakennuksen neliömäärää ja tilavuutta. Rakennus ei poikkea merkittävästi alueen rakennuskannasta, koska se on harjakorkeudeltaan perinteistä yksikerroksista taloa korkeampi.

Rakennusalan ylittämistä on perusteltu sillä, että rakennuksen sijoittaminen kauempana katurajaa mahdollistaa autojen kääntämisen tontilla. Rakennus asettuu myös eteläiseltä

23.02.2026 § 6/2026

201/10.03.00.11/2026

sivultaan lähes samaan linjaan kuin viereinen paritalo, joka on myös hieman rakennusalueen rajan ulkopuolella.

Aavarannalla voimassa oleva kaava on yli 40 vuotta vanha ja rakentamisen tarpeet ja tyyli ovat muuttuneet paljon asemakaavan laatimisen jälkeen. Alueen rakennuskanta ei ole yhtenäinen, Kaislarannantiellä on sekä vanhempia rakennuksia 80-luvulta että 2000-luvulla toteutettuja kohteita. Vaikka hallitseva kerrosluku on alueella kaksi, alueelta löytyy muutamia yksikerroksisia rakennuksia. Hakemuksen mukainen rakentaminen soveltuu riittävästi alueen monimuotoiseen rakentamistapaan.

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 §

Toimivallan perusteet

Kaupunkirakennelautakunta 21.10.2025 § 130

Julkipano ja nähtävänäpito

Päätös kuulutetaan ja asetetaan yleisesti nähtäväksi yleisessä tietoverkossa 23.2.2026.

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.

23.2.2026

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

Lunastus:

Myönteinen päätös 645 euroa (alv 0 %)

201/10.03.00.11/2026

Kielteinen päätös 320 euroa (alv 0 %)

201/10.03.00.11/2026

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, työnteekoon 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.