

257/10.03.00.11/2026

Hakija/asianosainen

Kiinteistön 167-17-1716-6 omistajan valtuuttama asiamies

Asia

Kiinteistöä 167-17-1716-6 koskeva poikkeaminen

Päätös

Myönnän poikkeamisen asuin- ja talousrakennuksen kerrosalojen yhdistämiselle (yhteensä 240 k-m²), terassin rakentamiselle istutettavalle alueen osalle ja rakennusalan ylitykselle yhdellä metrillä länteen päin kiinteistölle 167-17-1716-6. Rakennushankkeen yhteydessä kaadettavien puiden osalta tulee varmistaa, että rakennusjärjestyksen 29 §:n mukaiset määräykset toteutuvat tontilla. Tontille istutettavien puiden tulee olla suurikokoisia ja niille on oltava riittävä kasvualusta. Taimien tulee jo istutusvaiheessa olla suurikokoisia eli rungonympärysmitaltaan 10–12 cm.

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 167-17-1716-6, joka sijaitsee Linnunlahden 17 kaupunginosassa osoitteessa Yliopistokatu 23. Tontin pinta-ala on 1 194 m².

Rakennushanke ja lupatarve:

Vanhan asuinrakennuksen purku ja uuden, kaksiasuntoisen erillispientalon eli paritalon rakentaminen. Rakennushanke vaatii poikkeamispäätöksen, koska uusi, suunniteltu asuinrakennus ylittää asuinrakennuksen sallitun kerrosalan (200 k-m²) 20 k-m²:llä. Talousrakennusta ei tontille rakenneta, joten hanke edellyttää asuinrakennuksen (200 k-m²) ja talousrakennuksen (40 k-m²) kerrosalojen yhdistämistä (240 k-m²) asuinrakennuksen rakentamiseksi. Rakennushanke ei ylitä tontin kokonaisrakennusoikeutta. Lisäksi hanke edellyttää rakennusalan länsirajan ylitystä yhdellä metrillä. Koska suunniteltu terassi rakennetaan osin istutettavaksi osoitetun alueen päälle, vaatii hanke poikkeamista myös istutettavaksi osoitetun alueen osalle rakentamisen vuoksi.

Suunnittelutilanne:

Alueella on voimassa asemakaava vuodelta 2001. Asemakaavan mukaan tontti kuuluu erillispientalojen korttelialueeseen (AO). Tontille saa rakentaa 200 k-m² laajuisen asuinrakennuksen ja 40 k-m² laajuisen erillisen talousrakennuksen. Kaavan mukainen kerrosluku on I. Tontin kadunpuoleiset osat on merkitty istutettavaksi alueen osaksi Kottaraisentien puolella noin viiden metrin leveydeltä ja Yliopistokadun puolelta noin 11 metrin leveydeltä.

257/10.03.00.11/2026

Rakennusjärjestys:

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

Rakennusjärjestyksen 29 § määrää, että asemakaava-alueella asuinpientalotontin pinta-alasta tulee vähintään 1/3 olla viherpeitteisenä. Viherpeitteisyyteen luetaan myös viherkatot. Lisäksi asemakaavassa istutettavaksi määrätyle sekä rakentamattomalle tontin osalle on istutettava tai siinä on säilytettävä puita ja pensaita vähintään seitsemän metrin välein.

Hakijan perustelut:

Kerrosalojen yhdistäminen ei lisää tontille rakennettavan kokonaiskerrosalan määrää, vaan kokonaiskerrosala pysyy asemakaavan sallimissa rajoissa (yhteensä 220 k-m²). Ratkaisu mahdollistaa rakennusten tarkoituksenmukaisemman ja toiminnallisesti selkeämmän suunnittelun sekä paremman tilankäytön. Poikkeaminen ei aiheuta haittaa naapureille eikä heikennä alueen kaupunkikuvaa, ympäristöarvoja tai asemakaavan toteutumista. Ratkaisu tukee kestävää rakentamista ja vähentää erillisten rakennusten rakentamistarvetta.

Rakennusalan vähäinen ylitys länteen päin (n. 1 m) on mittakaavaltaan vähäinen. Ylitys mahdollistaa rakennuksen paremman sijoittumisen tontille huomioiden tontin muodon, pihan toiminnallisuuden ja kulkuyhteydet. Ratkaisu parantaa rakennuksen sisätilojen toimivuutta ja asumisviihtyvyyttä ilman merkittäviä vaikutuksia ympäristöön. Rakennusalan ylitys ei aiheuta haittaa naapureille eikä vaikuta naapuritonttien käyttöön. Poikkeaminen ei ole ristiriidassa asemakaavan keskeisten tavoitteiden kanssa ja on perusteltu tontin olosuhteet huomioon ottaen.

Naapurien kuuleminen:

Kaupunki on kuullut naapurit. Pääosin naapureilla ei ollut huomautettavaa. Yksi naapuri huomautti, että on huolissaan asuinalueen yleisilmeen muuttumisesta ja vanhojen, käyttökelpoisten rakennusten purkamisesta uusien tieltä. Naapuri oli osoittanut kommentin kaupungille.

Kaupungin vastine naapurin kommenttiin on, että asemakaavassa ei ole edellytetty rakennusten suojelua. Kaava siis mahdollistaa sekä rakennusten korjaamisen että uudisrakentamisen. Rakentamista ohjaa asemakaavamääräykset, joissa on huomioitu alueen ominaisuuksia ja rakennuskannan erityispiirteitä, jotka on otettava rakentamisessa huomioon.

Naapureilla ei ollut huomautettavaa itse hankkeesta.

Päätöksen perustelut

Hakemuksen kohde sijaitsee Linnunlahden (17) kaupunginosassa korttelissa 1716. Tontti rajautuu pohjoisessa Kottaraisentien katualueeseen, idässä Yliopistokadun leveään katualueeseen ja etelässä sekä lännessä viereisiin erillispientalotontteihin (AO). Tontilla on 156 k-m² laajuinen asuinrakennus, joka puretaan. Tonttiliittymä on asemakaavan vastaisesti ollut toistaiseksi Yliopistokadulle.

257/10.03.00.11/2026

Hakijan tavoitteena on purkaa tontin vanha asuinrakennus ja rakentaa tilalle uusi, kaksiasuntainen erillispientalo eli paritalo. Rakennushankkeen toteutus edellyttää poikkeamista asemakaavasta.

Asemakaavan mukaan tontille saa rakentaa enintään 200 k-m² laajuisen asuinrakennuksen ja 40 k-m² laajuisen talousrakennuksen. Yhteensä sallittu kerrosala tontilla on siten 240 k-m². Suunnitellun asuinrakennuksen laajuus on 220 k-m². Talousrakennuksia ei suunnitelman mukaan rakenneta. Hanke edellyttää asuinrakennuksen (200 k-m²) ja talousrakennuksen (40 k-m²) sallittujen kerrosalojen yhdistämistä siten, että rakennushankkeen kokonaislaajuudeksi muodostuu 220 k-m², jolloin asuinrakennuksen enimmäislaajuus ylittyy 20 k-m²:lla. Tontin kokonaisrakennusoikeus (240 k-m²) ei ylitä. Lisäksi suunnitelman mukainen terassin rakentaminen ylittää rakennusalan rajan yhdellä metrillä länteen päin istutettavaksi osoitetulle alueelle. Tämä edellyttää poikkeamista sekä rakennusalan rajan ylittämiseksi että istutettavaksi osoitetun alueen osalle rakentamiselle.

Vaikka hakijan esittämä suunnitelma poikkeaa asemakaavasta, poikkeamiset ovat pieniä eivätkä aiheuta vaikutuksia naapureille tai asemakaavan toteutumiselle. Ratkaisu tukee rakentamisen ja tilankäytön tarkoituksenmukaisuutta. Myös suunnitelman mukainen tonttiliittymän siirtäminen Kottaraisentien puoleiselle sivulle tukee asemakaavan tavoitteiden täyttymistä.

Koska asemakaavamääräyksissä linjataan, että tontin rakentamattomalle osalle jäävää puustoa ei saa ilman erityistä syytä hävittää, tulee hakijan istuttaa puita tontille kaadettavien puiden tilalle soveltuvampiin sijainteihin niin, että myös rakennusjärjestyksen 29 §:n mukaiset määräykset toteutuvat. Puiden tulee olla suurikokoisia ja taimien tulee istutusvaiheessa olla rungonympärysmitaltaan 10–12 cm.

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: Maankäytön suunnittelija Aino Viitanen / 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 11.3.2026.

11.03.2026 § 7/2026

257/10.03.00.11/2026

Allekirjoitus

Kaavoituspäällikkö

Pauli Sonninen

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

Tiedoksianto

Päätös on annettu tiedoksi hakijalle, kaupunkirakennelautakunnalle ja muistutuksen tehneille sekä sähköpostilla Lupa- ja valvontavirastolle ja rakennusvalvonnalle.

11.3.2026

Lisätietoja: maankäytön suunnittelija, Aino Viitanen
aino.viitanen@joensuu.fi

Lunastus:

Myönteinen päätös 645 euroa (alv 0 %)

Kielteinen päätös 320 euroa (alv 0 %)

257/10.03.00.11/2026

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, työntekoon 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.