

333/10.03.00.11/2026

Hakija/asianosainen

Kiinteistön 167-24-142-1 haltijan valtuuttama asiamies

Asia

Kiinteistöä 167-24-142-1 koskeva poikkeaminen

Päätös

Myönnän poikkeamisen seuraavat poikkeamiset kiinteistölle 167-24-142-1:

- Tontin käyttötarkoituksesta (AO-33) poikkeaminen siten, että tontille on mahdollista rakentaa kaksiasuntainen asuinrakennus (paritalo).
- Tontin rakennusalan rajan ylittäminen etelän suuntaan enintään 3 metrillä katetun terassin rakentamiseksi ja enintään 1 metrillä rakennuksen ulkoseinän ylittämiseksi.

Poikkeamisen ehtona on, että tontille istutetaan vähintään kaksi suurikokoista puuta, joilla on riittävä kasvualusta ja jo istutusvaiheessa suurikokoiset taimet.

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 167-24-142-1, joka sijaitsee Karhunmäen (24) kaupunginosassa osoitteessa Myssykuja 2. Tontin pinta-ala on 1062 m².

Rakennushanke ja lupatarve:

Paritalon rakentaminen. Rakentaminen edellyttää poikkeamista asemakaavasta. Tontin kaavanmukainen rakennusala ylittyy ja tontin käyttötarkoituksesta (AO-33) poiketaan.

Suunnittelutilanne:

Alueella on voimassa Haapajoen asemakaava vuodelta 2014. Tontti kuuluu erillispientalojen korttelialueeseen (AO-33). Kullekin rakennuspaikalle saa rakentaa vain yhden yksiasuntoisen asuinrakennuksen, ellei erillisellä kaavamääräyksellä muuta määrätä.

Rakennusjärjestys:

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

Hakijan perustelut:

Alueen tarkoituksenmukainen käyttö. Paritalohanke täydentää Puhdekadun varren paritalorivistöä. Poikkeaminen ei aiheuta haittaa kaavoitukselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle.

333/10.03.00.11/2026

Poikkeaminen on toiminnallisesti perusteltu, sillä ratkaisu mahdollistaa autokatoksen etuosaan lisätilaa polkupyörien säilytykseen sekä rakennuksen teknisten laitteiden sijoittamiseen. Tämä parantaa rakennuksen ja pihan toimivuutta sekä tontin tarkoituksenmukaista käyttöä.

Rakennusalan ylityksestä huolimatta rakennuksen etupuolelle jää pihalle oleskeluun soveltuvaa aluetta noin 12 metriä, mikä täyttää pihan toimivuudelle asetettavat vaatimukset. Poikkeaminen on määrältään vähäinen eikä se aiheuta haittaa naapureille, kaupunkikuvalle tai asemakaavan tavoitteille.

Naapurien kuuleminen:

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

Päätöksen perustelut

Hakemuksen kohde sijaitsee Karhunmäen (24) kaupunginosassa Puhdekadun ja Myssykujan kulmassa. Lähiympäristö on rakenteilla olevaa Karhunmäen pientaloaluetta ja hakemuksen kohteena oleva tontti kuuluu kaupungin tontinluovutuksen kannalta keskeiseen alueeseen, jossa kunnallistekniikka on valmiina.

Hakijan tavoitteena on rakentaa tontille kaksiasuntoinen asuinrakennus (paritalo). Rakennushankkeen toteutus edellyttää poikkeamista asemakaavan mukaisesta käyttötarkoituksesta ja kaavakarttaan merkitystä rakennusala-

Tontti kuuluu asemakaavassa erillispientalojen korttelialueeseen (AO-33). Kullekin rakennuspaikalle saa kaavan mukaan rakentaa vain yhden yksiasuntoisen asuinrakennuksen, ellei erillisellä kaavamääräyksellä muuta määrätä. Kaavamääräys ei siten mahdollista kaksiasuntoisen asuinrakennuksen (paritalon) rakentamista tontille.

Kaupungilla ei ole tällä hetkellä juurikaan tarjolla kaavanmukaisia paritalorakentamiseen soveltuvia tontteja. Samalla omakotitonttien kysyntä on vähentynyt ja rakentamisen paine on siirtynyt osittain paritalorakentamiseen. Kaupungilla ei ole mahdollisuutta vastata välittömään kasvaneeseen paritalotonttikysyntään kaavamuutoksen keinoin, jolloin tarkoituksenmukaisempi keino on käyttää tapauskohtaista poikkeamismenettelyä. Vastaavaa menettelyä on sovellettu aiemmin alueen kokoojakadun, Puhdekadun, varren tontteihin, joita kaupunki on luovuttanut paritalorakentajille. Nyt haettu Myssykuja 2:n tontti on neljäs samantyyppinen ratkaisu Puhdekadun kortteleihin.

Hakijan esittämä suunnitelma sijoittuu Myssykuja 2 tontille siten, että tontin rakennusala ylittyy pihanpuoleisella sivulla enintään 3 metrillä katetuilla terassiosilla ja enintään 1 metrillä rakennuksen varsinaisella ulkoseinällä. Muuten paritalorakentamisen edellyttämät toiminnot, kuten autopaikat, lumitilat ja leikki- ja oleskelualueet on saatu mahdutettua tontille. Lisäksi tontin eteläosaan mahtuu asuntokohtaiset istutettavat puut (2 kpl), jotka lisäävät asukkaiden viihtyisyyttä ja tuovat kesäaikaista varjostusta pihaan. Poikkeamisen ehdon mukaan istutettavien puiden on oltava suurikokoisia ja niillä on oltava riittävä kasvualusta ja jo istutusvaiheessa suurikokoiset taimet.

19.02.2026 § 5/2026

333/10.03.00.11/2026

Poikkeamisella ei ole vaikutuksia rakentamattomien naapuritonttien rakentamismahdollisuuksiin. Rakennusalan ylityksellä ei ole vaikutuksia Puhdekadun tai Myssykujan kaupunkikuvaan. Mittakaavaltaan suunniteltu rakennus ei eroa merkittävästi rakentamattomien tonttien pientalorakentamisesta. Poikkeaminen täydentää Puhdekadun jo aiemmin muodostunutta paritalorivistöä. Hanke vastaa kaupungin tontinluovutuksen tarpeisiin ja edistää Karhunmäen alueen rakentumista valmiiksi. Poikkeaminen on kaupungin tavoitteiden mukainen.

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 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 sähköpostilla Lupa- ja valvontavirastolle ja rakennusvalvonnalle.

19.2.2026

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

Lunastus:

19.02.2026 § 5/2026

333/10.03.00.11/2026

Myönteinen päätös 645 euroa (alv 0 %)
Kielteinen päätös 320 euroa (alv 0 %)

333/10.03.00.11/2026

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 oikaisuvaatimusanajan päättymistä johonkin yllä mainituista kaupunkirakennepalveluiden osoitteista.