

395/10.03.00.11/2026

Hakija/asianosainen

Kiinteistön 167-7-716-5 omistaja

Asia

Kiinteistöä 167-7-716-5 koskeva poikkeaminen

Päätös

Myönnän poikkeamisen asemakaavan sallimasta rakennusten ja katosten yhteenlasketusta enimmäispohjapinta-alasta asuinrakennuksen, talousrakennuksen ja siihen liittyvän katoksen rakentamiseksi kiinteistölle 167-7-716-5. Poikkeaminen perustuu liitteenä olevan asemapiirustuksen mukaiseen rakennusten sijoitteluun ja rakentamisen laajuuteen. Ylitys sallitusta yhteenlasketusta pohjapinta-alasta on 46,5 m². Tontin kokonaisrakennusoikeus (200 k-m²) ei ylity.

Lisäksi myönnän poikkeamisen asemakaavamääräyksistä 6 ja 7 yhteisen talousrakennuksen ja katoksen rakentamiseksi siten, että molempien rakennusten pohjois- ja länsipuoleisten julkisivujen etäisyys tontin rajoista on 2 metriä ja että niiden kattoharja on suunnattu kohtisuoraan Kullerotietä vasten.

Poikkeamisten ehtona on, että tontille istutetaan vähintään yksi uusi keski- tai suurikokoinen puu tai vaihtoehtoisesti kaksi pientä puuta. Istutettavien puiden tulee olla suurikokoisia taimia. Lisäksi tontin kulkuväylät tulee päällystää vettä läpäisevillä tai puoliläpäisevillä pintamateriaaleilla; asfaltin käyttö ei ole sallittua.

Päätös on voimassa kaksi vuotta, jonka kuluessa toimenpiteille on haettava rakentamislupa. Toimenpiteisiin saa ryhtyä, kun rakentamislupa on saanut lainvoiman.

Asian kuvaus

Paikka:

Hakemus koskee kiinteistöä 167-7-716-5, joka sijaitsee Kanervalan (7) kaupunginosassa osoitteessa Kullerotie 27. Asemakaavan mukaisen tontin pinta-ala on 950 m².

Rakennushanke ja lupatarve:

Yksikerroksisen asuinrakennuksen, talousrakennuksen ja näihin liittyvien katosten ja terassien rakentaminen.

Asuinrakennuksen kerrosala on 250 mm paksun ulkoseinärakenteen mukaan 150 k-m² (todellisella seinärakenteella 155,5 k-m²). Sen ja siihen liittyvien terassin ja kuistin katosten yhteinen pohjapinta-ala on 181,5 m². Talousrakennuksen kerrosala on 50 k-m². Sen ja autokatoksen yhteinen pohjapinta-ala on 65 m².

395/10.03.00.11/2026

Rakennushanke on asemakaavan salliman enimmäiskerrosalan (200 k-m²) mukainen, mutta se poikkeaa asemakaavan sallimasta enimmäispinta-alasta 46,5 m²:llä. Ratkaisu poikkeaa myös talousrakennuksen kattoharjan suunnasta ja harjan suuntaisen julkisivun etäisyydestä tontin rajaan. Asuinrakennus sijaitsee noin 2 metriä lähempänä Kullerotien puoleista tontin rajaa ja tontin ajoliittymä on 5 metriä leveä Otsolan ja Kanervalan alueiden rakentamistapaohjeista poiketen.

Suunnittelutilanne:

Alueella on voimassa asemakaava vuodelta 1991. Suunnittelualue kuuluu erillispientalojen korttelialueeseen (AO). Kerrosluku on enintään I. Kullekin tontille saa rakentaa asuinrakennuksen, talousrakennuksen ja katoksen, joiden ala on yhteensä enintään 200 m². Asuinrakennuksen ala saa olla enintään 170 m² ja sen kerrosala enintään 200 k-m². Talousrakennuksen ja katoksen ala saa olla yhteensä enintään 50 m². Alalla tarkoitetaan rakennusten pohjapinta-alaa.

Talousrakennuksen ja katoksen ensisijainen sijoituspaikka on tontin takaosa. Harjan suuntaisen julkisivun etäisyyden tontin rajasta tulee olla vähintään 3 metriä ja päätyjulkisivun vähintään 2 metriä. Niiden kattoharja on tehtävä kadun suuntaisena.

Uudisrakennuksiin ja katokseen on tehtävä avoräystäinen harjakatto. Rakennusten ja katosten kattokaltevuus ei saa olla loivempi kuin 1:4 tai jyrkempi kuin 1:2.

Asemakaavan laadinnan yhteydessä Otsolan ja Kanervalan kaupunginosien pientaloalueille on laadittu rakentamistapaohjeet, joilla pyritään ohjaamaan muun muassa alueille sijoittuvaa rakentamista. Ohjeiden mukaan kulkutiet tulisi tehdä kestävästä luonnonmateriaalista, kuten kivituhkasta tai hiekasta. Laatoitus soveltuu parhaiten sisäänkäyntien edustoihin ja puutarhakalusteiden yhteyteen. Asfaltin käyttö tontilla ei ole suotavaa. Kullekin tontille saadaan tehdä yksi tonttiliittymä. Ajotien leveys saa olla enintään 4 metriä. Terveiden puiden säilyttämiseen olisi kiinnitettävä aivan erityistä huomiota.

Lisäksi ohjeissa määrätään, että asuinrakennus tulee tehdä yleensä poikkeuksetta entiselle paikalle ja entisen korkuisena. Tästä poikkeamiseen on oltava erityinen syy. Muita vaihtoehtoja harkittaessa lähtökohtaisesti otetaan huomioon katunäkymä ja viereisten tonttien asuinrakennusten koko ja sijainti.

Rakennusjärjestys:

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

Rakennusjärjestyksen 29 §:n mukaan asuinpientalotontin pinta-alasta tulee vähintään 1/3 olla viherpeitteisenä. Lisäksi rakentamattomalle tontin osalle on istutettava tai siinä on säilytettävä puita ja pensaita vähintään seitsemän metrin välein.

Rakennuskiellot:

Tontti sijaitsee Kanervalan itäpuoleisella alueella, jossa ei ole voimassa alueidenkäyttölain 38 tai 53 §:n mukaista rakennuskieltoa.

Hakijan perustelut:

Asuinrakennuksen toteuttaminen yhteen kerrokseen, jolloin on vastaava rakennus kuin lähialueen vanhemmat ja alueelle toteutuneet uudemmat kiinteistöt. Kerrosalan

395/10.03.00.11/2026

tarkoituksen mukainen käyttö ja asuinolojen parantaminen, kun rakennus yhdessä tasossa. Sallittua kerrosalaa ei ylitetä. Talousrakennus mahdollistaa kahden vaaditun autopaikan säilyttämisen katettuna.

Asuinrakennuksen sallittu etäisyys rajasta 4 m. Seinälinja 4 m:ssä, etukuistin osalta vähäinen poikkeaminen lähemmäksi rajaa. Tontin tehokkaampi hyödyntämien oleskelu alueita varten.

Talousrakennuksen harjan suunta soveltuvampi rakennuksen muotoon ja yhtenevä vastapäisten kiinteistöjen harjan suuntien kanssa.

Naapurien kuuleminen:

Hakija on kuullut naapurit. Naapureilla ei ollut huomautettavaa hankkeesta.

Päätöksen perustelut

Hakemuksen kohde sijaitsee Kanervalan itäosassa Kullerotien varrella. Tontilla ollut yksikerroksinen omakotitalo on purettu vuoden 2025 lopussa. Hakija tavoittelee asuinrakennuksen, talousrakennuksen ja katoksen rakentamista tontille. Hakemukseen on liitetty asemapiirustus.

Vuonna 1991 hyväksytyn asemakaavan mukaan asuinrakennuksen ala saa olla enintään 170 m² ja kerrosala enintään 200 k-m². Tontti kuuluu kortteliin, jonka suurin sallittu kerrosaluku on yksi (I), jonka takia asuinrakennuksen rakennusoikeutta (200 k-m²) ei voida hyödyntää täysimääräisesti. Talousrakennuksen ja katoksen yhteenlaskettu rakennusala saa olla enintään 50 m². Lisäksi asemakaavassa on määräys, jonka mukaan kaikkien rakennusten ja katosten yhteenlaskettu rakennusala saa olla enintään 200 m². Mikäli tontille rakennetaan 50 m²:n talousrakennus, asuinrakennuksen rakennusala voi siten olla enintään 150 m².

Asemakaavan tavoitteena on turvata alueen alkuperäinen rakentamistapa sekä varmistaa, että uudisrakennukset sopeutuvat olemassa olevaan rakennuskantaan. Asemakaava ei kuitenkaan sisällä varsinaisia suojelumerkintöjä tai -määräyksiä.

Kanervalassa myönnettyistä poikkeamis- ja rakennusluvista (nyk. rakentamislupa) on käynyt ilmi, että rakennusoikeuden tulkinnassa on tapahtunut virhe. Tulkinnan mukaan kaikki tontit, myös yksikerroksisille rakennuksille tarkoitetut, olisi tulkittu samansuuruisiksi (250 k-m²). Virheellisen tulkinnan seurauksena alueelle on rakennettu tonttien kokoon nähden liian suuria asuinrakennuksia, mikä vaarantaa asemakaavan tavoitteet rakennuskannan säilyttämisestä sekä kaupunginosan puutarhamaisen ja vehreän ilmeen turvaamisesta.

Tulkintaongelma on tunnistettu alueella käynnissä olevan asemakaavan muutoksen laadinnan yhteydessä. Nykyisen asemakaavan selostuksessa tonttien enimmäisrakennusoikeus kuvataan seuraavasti: *"asemakaavaehdotuksen mukaan tonttien enimmäisrakennusoikeudeksi tulee kaikissa kortteleissa 200 k- km², kun asuinrakennus on yksikerroksinen ja 250 k-m² (vain kortteleissa 720*726), kun asuinrakennus on ns. 1 ½-kerroksinen. Rakennusoikeuden määrät vastaavat*

395/10.03.00.11/2026

tonttitehokkuuslukua $e=0,146-0,270$. Vaikka kaavaselostus ei ole sitova asiakirja, se toimii tärkeänä tulkinnan apuvälineenä rakentamisluvan myöntämisessä. Rakennusoikeutta koskevaa kaavamääräystä selkeytetään parhaillaan laadittavassa asemakaavamuutoksessa.

Hakemuksen alkuperäiset suunnitelmat perustuivat aiempaan, virheelliseen kaavatulkintaan ja poikkesivat siten huomattavasti sekä sallitusta rakennusoikeudesta että rakennusten yhteenlasketusta enimmäispinta-alasta. Suunnitelmia on muutettu, ja tontin rakennusoikeus ei enää ylitä. Rakennusten yhteenlasketun rakennusalan ylitystä on pienennetty, ja asemapiirustus on päivitetty muutoksia vastaavaksi. Hakemusteksti perustuu kuitenkin edelleen alkuperäisiin suunnitelmiin.

Päivitetty rakennushanke on asemakaavan salliman enimmäiskerrosalan (200 k-m^2) mukainen, mutta rakennukset ylittävät asemakaavan mukainen yhteinen enimmäispinta-ala $46,5 \text{ m}^2$:llä. Ratkaisu poikkeaa myös talousrakennuksen kattoharjan suunnasta ja harjansuuntaisen julkisivun etäisyydestä tontin rajaan. Asuinrakennus sijaitsee myös noin 2 metriä lähempänä Kullerotien puoleista tontinrajaa ja tontin ajoliittymä on 5 metriä leveä Otsolan ja Kanervalan alueiden rakentamistapaohjeista poiketen.

Rakentamistavat ja asumisen tarpeet ovat muuttuneet sitten asemakaavan laatimisen. Tämä näkyy Kanervalassa sekä muissa keskustan läheisissä kaupunginosissa muun muassa rakennusten koon kasvuna, uusina materiaaleina ja kattoterassien yleistymisenä. Uudemmissa asemakaavoissa talousrakennusten enimmäisala on yleensä 65 m^2 , joten nykyinen 50 m^2 :n rajoitus ei enää vastaa vallitsevaa suunnittelukäytäntöä.

Entistä isommat katetut terassit ovat myös nykyään yleisiä ja lisäävät asumisviihtyisyyttä.

Laajenevat rakennusalat ja katokset vaikuttavat pihan käytettävyyteen, vehreyteen ja hulevesien luonnolliseen imeytymiseen, sekä Kanervalan puutarhamaiseen ilmeeseen. Näiden vaikutusten lieventämiseksi poikkeamisen ehdoiksi esitetään, että tontille istutetaan vähintään yksi keskikokoinen (esim. tuomi, pihlaja) tai suurikokoinen puu (esim. tammi, vaahtera, koivu), tai vaihtoehtoisesti kaksi pienikokoista puuta (esim. luumu-, kirsikka- tai koristeomenapuu). Ehto toteuttaa myös rakennusjärjestyksen 29 §:n tavoitteita. Lisäksi tontin kulkuväylät tulee päällystää vettä läpäisevillä tai puoliläpäisevillä pintamateriaaleilla, kuten laatoituksella tai kiveyksellä.

Poikkeaminen täyttää rakentamislain mukaiset poikkeamisen edellytykset. Edellä esitetyt olosuhteet ja hakijan tekemät muutokset huomioon ottaen poikkeamisesta ei aiheudu haittaa voimassa olevan asemakaavan toteuttamiselle, Kanervalan alueen asemakaavamuutoksen laatimiselle eikä alueiden käytön muulle järjestämiselle. Poikkeaminen ei myöskään johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen.

Valmistelija: kaavoitusarkkitehti Natalia Musikka / PS

12.03.2026 § 8/2026

395/10.03.00.11/2026

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 12.3.2026.

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.

12.3.2026

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

Lunastus:

Myönteinen päätös 645 euroa (alv 0 %)

Kielteinen päätös 320 euroa (alv 0 %)

395/10.03.00.11/2026

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 oikaisuvaatimusanajan päättymistä johonkin yllä mainituista kaupunkirakennepalveluiden osoitteista.