

1506/10.03.00.11/2026

Hakija/asianosainen

Asia Kiinteistön 167-5-596-8 omistaja

Korjattu päätös: Kiinteistöä 167-5-596-8 koskeva poikkeaminen (korvaa päätöksen 37/2026)

Päätös

Myönnän poikkeamisen kiinteistölle 167-5-596-8 seuraavasti:

- kaavassa osoitetusta istutettavasta alueesta siten, että autokatoksen saa rakentaa istuttavalle alueelle
- autokatoksen saa rakentaa 1,9 metrin päähän kadun puoleisesta tontin rajasta ja 7,12 metrin päähän asuinrakennuksesta.

Päätös on voimassa kaksi vuotta.

Asian kuvaus

Paikka:

Hakemus koskee kiinteistöä 167-5-596-8, joka sijaitsee Joensuun Niinivaarassa osoitteessa Sammonkatu 15. Tontin pinta-ala on 1708 m².

Rakennushanke ja lupatarve:

Hankkeessa rakennetaan 22,75 m²:n suuruinen autokatos. Hanke edellyttää poikkeamista asemakaavassa osoitetusta istutettavasta alueen osasta, jotta autokatos voidaan sijoittaa kyseiselle alueelle. Lisäksi poiketaan asemakaavan mukaisesta autokatoksen vähimmäisetäisyydestä tontin rajaan (4 m) ja asuinrakennukseen (8 m). Suunniteltu autokatos sijoittuu 1,9 metrin etäisyydelle tontin kadunpuoleisesta rajasta ja 7,12 metrin etäisyydelle asuinrakennuksesta.

Hanke ei edellytä rakentamislupaa.

Suunnittelutilanne:

Tontilla on voimassa vuonna 1958 hyväksytty asemakaava, jossa tontti kuuluu osaksi omakotirakennusten korttelialuetta (AO). Tontille on osoitettu rakennusala, jolle saa rakentaa yksikerroksisen, enintään 170 m² kokoisen asuinrakennuksen. Rakennusta ei saa ulottaa istutettavalle tontin osalle, kahdeksaa metriä lähemmäs toista rakennusta eikä neljää metriä lähemmäs tontin rajaa.

Rakennukseen saa sijoittaa enintään kaksi asuinhuoneistoa tarpeellisine taloussuojineen sekä enintään kahdelle henkilöautolle tai yhdelle kuorma- tai linja-autolle tarkoitetun autosuojan. Autosuojan korkeus saa olla enintään 3 metriä, ja sen tulee sijaita vähintään 4 metrin etäisyydellä tontin rajoista sekä vähintään 8 metrin etäisyydellä asuinrakennuksesta.

1506/10.03.00.11/2026

Kadun puoleiselle tontin reunaosalle on osoitettu noin 5,8 metriä leveä istutettava alue.

Rakennusjärjestys:

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

Hakijan perustelut:

Perustelut: rinnetontti on alempana, kun kadun pinta, ja laskua tontin alueella noin neljä metriä. Suunniteltu rakennus on nykyisellä autopaikalla, kahden suuren kuusen alla, ja sisäänkäynti katokseen on kadun suuntainen. Kaavassa ei ole huomioitu nykyisiä rakennuksia, joita on kuitenkin jatkuvasti kunnostettu. Jos katos tehtäisiin kaavan mukaisesti kuuden metrin päähän rajasta, se olisi perustettava jopa n. 2 m korkeuteen maanpinnasta ja tontilta olisi kaadettava vanhat suuret kuuset ja omenapuita. Korttelissa monet vanhemmat rakennukset ovat kaavan istutettavaksi määrättyllä alueella. Lisäksi haetaan poikkeusta 8 m etäisyysvaatimukselle asuinrakennuksesta. Katos on 7,12 metrin päässä asuinrakennuksen sisään tulokatoksesta.

Naapurien kuuleminen:

Hakija on kuullut naapurit. Naapureilla ei ollut huomautettavaa hankkeesta.

Päätöksen perustelut

Hakemuksen kohde sijaitsee Joensuun Niinivaaran (5) kaupunginosassa osoitteessa Sammonkatu 15. Tontilla sijaitsee asuinrakennuksen lisäksi talousrakennus sekä yksi kattamaton autopaikka. Hakijan tavoitteena on rakentaa nykyisen autopaikan kohdalle kadun suuntaisesti, tontin muista rakennuksista erillinen, 22,75 m²:n suuruinen autokatos, jonka sisäänkäynti avautuu asuinrakennusta kohti.

Suunniteltu autokatos sijoittuisi asemakaavassa istutettavaksi osoitetulle alueen osalle rakennusalan ulkopuolelle. Tontilla sijaitsevat alkuperäiset rakennukset eivät myöskään sijoitu nykyisessä asemakaavassa osoitetulle rakennusosalalle. Tontin piha-alue on pääosin hoidettua ja istutettua piha-aluetta.

Autokatoksen rakentaminen nykyisen autopaikan paikalle säilyttää pihan nykyisen vehreyden ja toiminnallisen rakenteen. Esitetty rakennuspaikka toimii jo nykyisellään ajoväylänä ja auton pysäköintipaikkana, minkä vuoksi alue ei ole merkittävä osa tontin vihreää piha-aluetta. Autokatoksen sijoittaminen muualle tontille voisi vähentää viherpinta-alaa ja heikentää pihan puutarhamaista luonnetta. Hakijan mukaan nykyisen autopaikan vieressä sijaitsevat kuuset säilytetään.

Asemakaavassa korttelin muille AO-tonteille on osoitettu samankaltaiset rakennusalat ja rakennusoikeudet. Alueen rakentuminen on kuitenkin tapahtunut useilla tonteilla siten, että rakennuksia ja autokatoksia sijaitsee rakennusalojen ulkopuolella ja osittain istutettaviksi osoitetuilla alueilla. Autokatoksen sijoittaminen nykyisen autopaikan kohdalle ei näin ollen aiheuta ympäristöön tai katukuvaan merkittävää muutosta.

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 Lumi Kortelainen / PS

1506/10.03.00.11/2026

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 9.9.2026.

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.

9.9.2026

Lisätietoja: maankäytön suunnittelija Lumi Kortelainen,
lumi.kortelainen@joensuu.fi, p. 050 435 3541

Lunastus:

Myönteinen päätös 645 euroa (alv 0 %)

Kielteinen päätös 320 euroa (alv 0 %)

1506/10.03.00.11/2026

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.