

1685/10.03.00.11/2025

Hakija/asianosainen

Kiinteistön 167-3-38-7 omistajan valtuuttama asiamies

Asia

Kiinteistöä 167-3-38-7 koskeva poikkeaminen

Päätös

Myönnän poikkeamisen asemakaavan jalankululle varatun alueen osasta (jk-6) sen liittämiseksi osaksi ensimmäisen kerroksen liiketiloja kiinteistölle 167-3-38-7. Jäljellä oleva pysäköintialueen ja Kauppakadun välinen kulkuyhteys tontin eteläpuolella tulee säilyttää.

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 167-3-38-7, joka sijaitsee III kaupunginosassa, osoitteessa Kauppakatu 21. Tontin pinta-ala on 2473 m².

Rakennushanke ja lupatarve:

Rakennuksen ensimmäisen kerroksen liiketilojen laajentaminen Ykköspaikoituksen ja Kauppakadun väliseen läpikulkukäyttävään. Laajennushanke vaatii poikkeamispäätöksen, koska käytävä on asemakaavassa merkitty jalankululle varatuksi alueen osaksi, joka ei lasketa rakennusoikeuteen (jk-6). Läpikulkukäytävän käyttöön ottaminen osaksi liiketilaan edellyttää myös sen, että se lasketaan rakennuksen kerrosalaan.

Suunnittelutilanne:

Alueella on voimassa asemakaava vuodelta 2014. Suunnittelualue kuuluu autopaikkojen korttelialueeseen (LPA), jolle ei yleisesti ole osoitettu rakennusoikeutta, eikä pysäköintitasojen määrää. Ainoastaan rakennuksen korkeus on rajoitettu rakennuksen vesikaton korkeusaseman ylimmän kohdan osoittamalla (+102,8). Vain Kauppakadun puoleiseen korttelin osaan on osoitettu rakennusala, johon saa rakentaa vain liike- ja toimistotiloja. Rakennusalan enimmäisrakennusoikeus on 4800 k-m² ja suurin sallittu kerrosluku on VI (kuusi). Rakennusalan läpi on osoitettu kaksi katettua jalankululle varattua alueen osaa (jk-6), joiden yhteys on sitova, mutta sijainti on ohjeellinen. Jalankulkuyhteyksiä ei lasketa rakennusoikeuteen.

Rakennusjärjestys:

Poikkeamishakemuksen saapuessa oli voimassa kaupunginvaltuuston 27.1.2020 (§ 6) hyväksymä rakennusjärjestys. Hakemuksen jättämisen jälkeen Joensuun kaupungin päivitetty rakennusjärjestys on hyväksytty (KV 29.9.2025 § 108) ja tullut voimaan 11.11.2025.

1685/10.03.00.11/2025

Hakijan perustelut:

Kiinteistön pääasiallisen toimijan toimintaedellytyksiä parannetaan laajentamalla tiloja heidän käyttöönsä ja tämän entisen läpikulun kautta saadaan suora yhteys olemassa oleviin tiloihin. Kiinteistöä kehittämällä ja rakentamalla päätoimijalle lisää tarvittavia asiakaspalvelutiloja nykyisen toimijan tilojen yhteyteen, jolloin asiakkaat löytävät ne paremmin, eikä tiloja tarvitse hajauttaa, mikä heikentäisi niiden saatavuutta. Toisen läpikulun sulkeminen ei aiheuta turvallisuusriskiä, koska toinen läpikulku jää vielä Kauppakadulle ja myös rakennuksen sivulta on poistumistie, josta pääsee eri suuntiin Kauppakadulle ja naapurikiinteistölle sekä myös rakennuksen takana on leveä (8 m) kaista paikoitustasoilta poistumiseksi noiden kolmen olemassa olevan porrashuoneen lisäksi.

Naapurien kuuleminen:

Kaupunki on kuullut naapurit. Naapureilla ei ollut muistutettavaa hankkeesta.

Pyydetty lausunnot:

Kaupunki on pyytänyt lausunnon Pohjois-Karjalan pelastuslaitokselta ja toimittanut hakijan liittämät poistumistieselvityksen piirustukset. Pelastusviranomaisella ei ole huomautettavaa muutosten osalta, sillä hätätilanteen poistumisjärjestelyt eivät muutu.

Päätöksen perustelut

Päätöksen alainen tontti sijaitsee Joensuun keskustassa keskellä korttelia 38. Tontti rajautuu Itäpuolella kävelykatuun (Kauppakatu) ja se ulottuu kapealla ajokaistalla lännessä Kirkkokadulle, jolta on käynti pysäköintitaloon. Vuonna 1986 rakennetun laajarunkoisen rakennuksen länsipuoleisella sivulla on 5-tasoinen pysäköintitalo. Kauppakadun puoleisella osalla on liiketiloja ensimmäisessä ja kellarikerroksissa, sekä toimistotiloja yleisissä kerroksissa. Rakennuksessa toimii mm. terveydenhoitoyrityksiä.

Hakijan tavoitteena on laajentaa ensimmäisen kerroksen liiketiloja pysäköintitalon ja Kauppakadun väliseen läpikulkukäyttävään. Käytöstä poistettavaksi esitetty kulkuväylä on asemakaavassa osoitettu sitovana jalankulkuyhteytenä, jota ei lasketa rakennusoikeuteen (merkintä jk-6). Laajennushanke poikkeaa asemakaavasta.

Hakija perustelee poikkeamista elinkeinoelämän toimintaedellytysten ja -ympäristön parantamisella ja edistämällä, sekä olemassa olevan rakennuksen tarkoituksenmukaisen käytön parantamisella. Hakijan mukaan läpikulun sulkeminen ei aiheuta turvallisuusriskiä, koska käyttöön jää toinen läpikulku Kauppakadulle ja muita poistumisreittejäkin rakennuksessa on. Pelastusviranomainen onkin todennut antamassaan lausunnossa, ettei poistumisjärjestelyt muutu suunnitelmien toteuttamisella.

Alun perin ajoneuvoliittymä pysäköintialueelle oli Kauppakadulta, mutta kadun kävelykaduksi muuttamisen vuoksi liittymä siirrettiin Kirkkokadulle asemakaavamuutoksella vuonna 2004. Jalankulkuyhteydet Kävelykadulta pysäköintitaloon esitettiin kyseisessä asemakaavan muutoksessa entisten ajoneuvoliittymien kohdille. Voimassa olevassa asemakaavassa (2014) on samalla

1685/10.03.00.11/2025

tavalla huomioitu yhteydet, mutta niiden sitovuuden syy ei käy ilmi kummassakaan kaavaselostuksessa.

Tarve jalankululle Kauppakadulta pysäköintitaloon on jatkossakin, mutta se hoituu myös yhdellä käytävällä. Tämän takia poikkeamisen ehtona esitetään tontin eteläpuoleisen jalankululle varatun alueen (jk-6) säilyttämistä.

Ensimmäisen kerroksen liiketiloihin liitettävä jalankulkuyhteys tulee laskea tontin kerrosalaan. Tontin rakennusoikeus (4800 k-m²) on riittävä.

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 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 9.1.2026.

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 Pohjois-Karjalan ELY-keskukselle ja rakennusvalvonnalle.

9.1.2026

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

1685/10.03.00.11/2025

Lunastus:

Myönteinen päätös 625 euroa (alv 0 %)

Kielteinen päätös 310 euroa (alv 0 %)

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.

