

513/10.03.00.11/2026

Hakija/asianosainen

Kiinteistön 167-20-2009-8 omistaja

Asia

Kiinteistöä 167-20-2009-8 koskeva poikkeaminen

Päätös

Myönnän poikkeamisen asemakaavan mukaisesta autopaikkaveloitteesta kiinteistölle 167-20-2009-8.

Poikkeaminen myönnetään siten, että tässä vaiheessa toteutetaan kaksi kolmasosaa vaadituista autopaikoista. Tontilla tulee olla laajennusvara jäljelle jäävien autopaikkojen toteuttamiselle myöhemmin.

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 167-20-2009-8, joka sijaitsee osoitteessa Linjatie 4. Tontin pinta-ala on 37179 m².

Rakennushanke ja lupatarve:

Tontille rakennetaan liikerakennus, jolle on myönnetty rakentamislupa 11.9.2025.

Kiinteistön omistaja hakee poikkeamista asemakaavan autopaikkamääräyksestä, jonka mukaan tontille tulee osoittaa yksi autopaikka jokaista 30 kerrosneliometriä kohti. Hakemuksessa esitetään, että autopaikoista toteutetaan vain kaksi kolmasosaa, ja loppuosalle mitoitetaan laajennusvara ja toteuttamismahdollisuus myöhemmin.

Suunnittelutilanne:

Alueella on voimassa asemakaava, joka on hyväksytty 29.3.2010.

Kaavassa tontille on osoitettu liikerakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön (KM), sekä yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue (ET). Tontin kaakkoisella reunalla kulkee johtoa varten varattu alueen osa. Rakennusalan ulkopuolelle on osoitettu säilytettävät/istutettavat puurivit. Rakennusosoikeus tontilla on 10000 k-m² ja kerrosluku kaksi.

Rakennusjärjestys:

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

09.04.2026 § 10/2026

513/10.03.00.11/2026

Hakijan perustelut:

Anotaan poikkeamislupaa kaavamääräyksen mukaisesta autopaikkojen lukumäärästä.

Kiinteistölle on myönnetty myymälärakennuksen rakentamislupa yhteydessä lupa rakentaa 240 autopaikkaa, asfaltoitavan paikoitusalueen koko on n. 13000 m². Asemakaavan autopaikkamääräys: 1 ap / 30 kem²

Perustuen toisilla paikkakunnilla sijaitsevien myymälöiden toimintaan, hakija on todennut, että heillä ei ole tarvetta näin suurelle autopaikkamäärälle. Todellinen tarve on n. 2/3 luvitetuista autopaikoista eli 164 ap, asfaltoitavan alueen kooksi muodostuisi n. 9000 m². Tontille jäisi mahdollisuus autopaikoitusalueen laajentamiseen tulevaisuudessa.

Alunperin suunniteltua laajempi vihervyöhyke keventäisi tontin yleisilmettä ja lisäisi myymälän houkuttelevuutta.

Naapurien kuuleminen:

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

Päätöksen perustelut

Hakemuksen kohde sijaitsee osoitteessa Linjatie 4.

Tontilla on tällä hetkellä rakenteilla liikerakennus. Rakentamislupa on myönnetty 11.9.2025.

Rakennus sijoittuu rakennusalalle ja rakennusoikeutta käytetään noin 7200 k-m². Asemakaavan mukaan tontille tulee toteuttaa yksi autopaikka jokaista 30 kerrosneliometriä kohden. Rakentamislupa yhteydessä myönnetty autopaikkamäärä (240 autopaikkaa) vastaa noin 7200 k-m² kerrosalaa.

Autopaikoista toteutetaan kaksi kolmasosaa, jolloin toteutettava määrä on noin 164 autopaikkaa. Tämä vastaa noin 4800 k-m² mitoitusta. Puuttuvien 76 autopaikan toteuttaminen on mahdollista myöhemmin.

Autopaikkamäärän vähentäminen ei lisää alueen liikennemääriä, vaikka se voi vaikuttaa pysäköinnin toimivuuteen erityisesti huipputilanteissa. Hakijan mukaan asemakaavan mukainen autopaikkamäärä on ylimitoitettu, ja pienempi määrä vastaa paremmin todellista tarvetta.

Ratkaisu mahdollistaa pysäköinnin toteuttamisen vaiheittain ja vähentää tarpeettoman laajojen päällystettyjen alueiden rakentamista parantaen ympäristövaikutuksia. Koska tontille on osoitettu tilavaraus puuttuville autopaikoille, pysäköintiä voidaan täydentää myöhemmin tarvittaessa.

Poikkeaminen ei johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen.

09.04.2026 § 10/2026

513/10.03.00.11/2026

Poikkeaminen täyttää rakentamislain mukaiset edellytykset. Edellä mainitut olosuhteet ja hakijan esittämät perustelut huomioiden poikkeamisesta ei aiheudu haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle.

Valmistelija: maankäytön suunnittelija Lumi Kortelainen / 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 9.4.2026.

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.

9.4.2026

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 %)

513/10.03.00.11/2026

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.