

620/10.03.00.11/2026

Hakija/asianosainen

Kiinteistön 167-10-1021-12 omistajan valtuuttama asiamies

Asia

Kiinteistöä 167-10-1021-12 koskeva poikkeaminen

Päätös

Myönnän seuraavat poikkeamiset kiinteistölle 167–10-1021-12:

- Ajoneuvoliittymän rakentaminen Nurmeksentien puolelle vastoin asemakaavamääräystä.
- Poikkeaminen kaavakarttaan merkitystä ajoneuvoliittymäkielto-merkinnästä.
- Kerrosalan ylittäminen 75 k-m²:llä rakennushankkeen 1. vaiheen toteutusta varten.

Kerrosala on laskettu 250 mm paksuisen ulkoseinärakenteen mukaan. Kerrosalan ylityksen ehtona on, että kun rakennushanke on valmistunut kokonaisuudessaan, ei tontin kaavanmukainen enimmäiskerrosala ylitä.

Poikkeamisen ehtona on, että tontille istutetaan vähintään 15 kpl pieni- tai suurikokoista puuta. Puilla tulee olla riittävä kasvualusta. Taimien tulee jo istutusvaiheessa olla suurikokoisia eli rungonympärysmitaltaan 10–12 cm.

Poikkeamisen ehtona on, että tontin sisäiset jalankulun ja pyöräilyn kulkuväylät toteutetaan vettä läpäisevin pinnoittein.

Rakentamislupavaiheessa on huomioitava, että tontti on aidattava asemakaavan yleisten määräysten mukaisesti. Samalla on huomioitava rakennusjärjestyksen vaatimus, ettei aita saa muodostaa näkemäestettä. Nurmeksentien puolelta aita koskee myös kaavanmukaiset liikennemeluvaatimukset.

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 167-10-1021-12, joka sijaitsee Mutalan (10) kaupunginosassa osoitteessa Rakentajankatu 3. Tontin pinta-ala on 4037 m².

Rakennushanke ja lupatarve:

Asuinrakennusten rakentaminen. Hanke poikkeaa asemakaavasta.

Suunnittelutilanne:

620/10.03.00.11/2026

Alueella on voimassa Vanhan Mutalan asemakaava vuodelta 2015.

Asemakaavan mukaan tontti kuuluu lähipalvelu- ja asuinrakennusten korttelialueeseen (PL-1). Korttelialueen suurin sallittu kerrosluku on II ja tehokkuusluku $e=0,3$.

Kaavakarttaan on merkitty katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

Poikkeamisen kannalta keskeisiä asemakaavamääräyksiä:

- Tontit on aidattava katu- ja viheralueeseen rajoittuvilta sivuilta. Katualueeseen rajoittuvat tontin sivut suositellaan aidattavaksi pensasaidalla. Muut tontin sivut voidaan aidata pensasaidalla tai enintään 120 cm korkealla puusäleaidalla. Jos katusivua ei aidata pensasaidalla, niin silloin voidaan käyttää enintään 120 cm korkeaa puusäleaitaa.
- Nurmeksentiehen rajoittuvat ja korttelin 1039 Utrantien puoleiset tontin sivut on aidattava umpinaisella vähintään 150 cm korkealla puuaidalla niin, että se yhdessä rakennusten kanssa suojaavat piha-alueita liikennemelulta.
- Mikäli korttelin 1021 tontti 12 muutetaan asumiskäyttöön, ajoneuvoliittymä saadaan sijoittaa vain Rakentajankadulle.
- Tonttia varten on varattava 1½ autopaikkaa asuntoa kohden, kuitenkin vähintään kaksi autopaikkaa tonttia kohden.

Rakennusjärjestys:

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

Rakennusjärjestyksen 36.1 § mukaan autopaikkoja tulee osoittaa vähintään seuraavasti, ellei asemakaavasta muuta johdu:

- 1 autopaikka liike- ja toimistorakennusten kutakin kerrosalan 50 m² kohti.

Hakijan perustelut:

1. Liittymän rakentaminen Nurmeksentieltä. Perustelu: hanke toteutetaan vaiheittain, jolloin 1. vaiheessa tehdään lopullista tilannetta palveleva liittymä tontille. Liittymälle saadaan toteutettua vaaditut näkemäalueet. Nykyisen rakennuksen huolto- yms. toiminnot painottuvat Rakentajankadun puolelle.

2. Lisärakennusoikeus n. 75 k-m² 1. vaiheen osalla. Perustelu: Kun 2. vaihe toteutetaan, niin yhteenlaskettu rakennusoikeus ei tule ylittämään asemakaavassa määritettyä rakennusoikeutta. Rakennusoikeuden ylityksen perusteena on nykyhetken markkinatilanne ja asuntotyypit, joille on eniten kysyntää.

3. Haetaan poikkeamista rakennusjärjestyksen mukaisesta autopaikkamäärästä. Vaade 10 autopaikkaa jäävälle nykyistä liikerakennusta palvelevalle tontin osalle, tontille osoitettu 11 autopaikkaa. Perusteluna: kauppatoiminta on poistuva toiminta ja autopaikoitus on väliaikainen järjestely. Nykyiset autopaikat rakentajankadun varressa on olleet riittävät.

620/10.03.00.11/2026

Naapurien kuuleminen:

Kaupunki on kuullut naapurit. Kaksi naapuria jätti muistutuksen, jotka ovat sisällöltään hyvin samankaltaisia. Muistutukset ja hakijan niihin antamat vastineet on käyty alla läpi lyhennetysti.

Muistutus 1:

- Vaiheittainen toteutus aiheuttaa kohtuutonta rasisitusta.
 - o Pitkittynyt häiriö: Vaiheittainen toteutus pidentää rakennusaikaista melua, pölyä ja raskaiden ajoneuvojen liikennettä tarpeettomasti. Naapurustolle aiheutuva rakennusrasitus moninkertaistuu ajallisesti verrattuna siihen, että tontti rakennettaisiin kerralla valmiiksi.
 - o Turvallisuus ja viihtyvyys: Keskeneräinen tontti, jossa purkua odottava vanha rakennus ja uusi työmaa sijaitsevat rinnakkain, heikentää alueen yleisilmettä ja turvallisuutta merkittävästi. Kolmen rakennuksen sijoittaminen samanaikaisesti 4037 m² tontille johtaa ahtaaseen ja hallitsemattomaan pihapiiriin, mikä lisää epäjärjestyttä kadunvarrella.
 - o Ennustettavuuden puute: Poikkeamishakemus jättää epäselväksi kakkosvaiheen aikataulun. Naapureilla on oikeus vakiintuneeseen ja valmiiseen asuinympäristöön ilman vuosia kestävää "väliaikaistilaa". Suunniteltu rakentamisen määrä ja mittakaava on liian massiivista ympäröivään pientaloympäristöön nähden.
- Alueen pientaloluonne ja hankkeen suuri mittakaava ristiriidassa keskenään
 - o Massiivisuus: 1199 k-m² rakennusoikeuden keskittäminen yhteen kohteeseen on alueen yleiseen linjaan nähden ylimitoitettua.
 - o Visuaalinen haitta: Korkea rakennusmassa kadun toisella puolella heikentää selvästi pientalomaiseen asumiseen kuuluvaa avaruuden tuntua ja yksityisyyden suojaa. Alueen luonteen mukainen rakentaminen olisi pienimuotoisempaa, kuten alueen nykyiset omakoti-, pari- ja rivitalot.
- Poikkeamisen lailliset edellytykset (Rakentamislaki 57 §)
 - o Katsomme, ettei hakija ole osoittanut sellaista Rakentamislain 57 §:n edellyttämää erityistä syytä, joka oikeuttaisi poikkeamaan asemakaavasta ja aiheuttamaan naapureille näin huomattavaa ja pitkäkestoista haittaa.
 - o Uuden lainsäädännön henki korostaa rakentamisen laatua ja ympäristöön soveltuvuutta. Rakennushankkeen vaiheistaminen rakennuttajan taloudellisen riskin minimoimiseksi ei ole laillinen peruste poiketa kaavamääräyksistä, kun se samalla aiheuttaa naapurustolle kohtuutonta haittaa, vaarantaa asumisviihtyvyyden ja rikkoo alueen vakiintunutta pientalorakennustapaa.
- Vaadimme edellä esitetyillä perusteluilla, että poikkeamishakemus hylätään. Tontin rakentamisen tulee tapahtua kerralla valmiiksi, ja uudisrakennuksen massa tulee sovittaa alueen matalaan pientalorakentamiseen, jotta naapuruston asuinolosuhteet eivät heikkene pysyvästi.

Hakijan vastine muistutukseen 1:

- Rakennushankkeen soveltuvuus alueelle
 - o Voimassaoleva asemakaava mahdollistaa rivitalojen sekä kaksikerroksisten rakennusten rakentamisen. Suunniteltu rakentaminen on siten kaavan

620/10.03.00.11/2026

- mukaista rakennustapaa eikä poikkea alueen yleisestä rakennuskannasta. Alueella on ennestään useita 1,5–2-kerroksisia rakennuksia.
- Rakennukset suunnitellaan mittakaavaltaan, materiaaleiltaan ja yleisilmeeltään ympäristöön sopiviksi. Tavoitteena on toteuttaa alueen luonteeseen soveltuva ja kaupunkikuvallisesti yhtenäinen kokonaisuus.
 - Rakennusoikeuden tilapäinen ylitys koskee ainoastaan rakentamisen 1. vaihetta. Hankkeen valmistuttua kokonaisrakennusoikeus alittaa kiinteistölle asemakaavassa osoitetun rakennusoikeuden eikä poikkeaminen johda pysyvään ylimitoitettuun rakentamiseen.
- Perusteet vaiheittaiselle toteutukselle
- Rakentamisen toteuttaminen kahdessa vaiheessa on tämän tyyppisissä hankkeissa tavanomainen toteutustapa. Vaiheistus mahdollistaa alueella nykyisin toimivan kauppatoiminnan jatkumisen mahdollisimman pitkään rakentamisen aikana.
 - Poikkeamislupaa haetaan, jotta tontin käyttö voidaan suunnitella kokonaisuutena toimivaksi, turvallisesti ja ympäristöön hyvin soveltuvaksi. Poikkeamisluvalla tavoiteltu 1. vaiheen kerrosalan tilapäinen ylitys mahdollistaa myös sen, että hankkeen 2. vaihe (pienkerrostalo) voidaan toteuttaa pienempänä rakennusmassana, mikä vähentää lopullisen rakentamisen vaikutuksia ympäristöön.
 - Esitetty tontinkäyttösuunnitelma mahdollistaa toimivat kulkuyhteydet, turvalliset liikennejärjestelyt ja rakennettavalle taloyhtiölle viihtyisän ja suojaisan piha-alueen.
- Rakentamisen aikaiset vaikutukset
- Rakentamisen aikaiset melu-, pöly- ja liikennevaikutukset ovat tilapäisiä ja tavanomaisia rakentamiseen liittyviä vaikutuksia. Työmaa toteutetaan rakennusluvan ja viranomais määräysten mukaisesti siten, että haitat ympäristölle ja naapureille pyritään minimoimaan koko rakennushankkeen ajan. Naapurin esittämät turvallisuuteen liittyvät huolet huomioidaan toteutuksessa. Kauppakiinteistön ja rakennettavan rivitalon pysäköinti- ja kulkualueet erotetaan toisistaan, ja liikenne järjestetään turvallisesti eri katujen kautta. Rakentamisen aikaiset järjestelyt eivät aiheuta alueelle pysyvää haittaa eivätkä muuta alueen asemakaavan mukaista käyttötarkoitusta.
- Poikkeamisen edellytykset
- Poikkeamislupahakemukselle on olemassa maankäytölliset ja toiminnalliset perusteet. Haettu poikkeaminen mahdollistaa tontin tarkoituksenmukaisen käytön, turvalliset liikennejärjestelyt, toimivan piharatkaisun ja ympäristöön paremmin soveltuvan kokonaisuuden.
 - Poikkeaminen on vaikutuksiltaan rajattu ja osittain tilapäinen. Hankkeesta ei aiheudu asemakaavan tavoitteita vaarantavaa eikä maankäytöllisesti merkittävää haittaa ympäristölle tai naapureille.

Muistutus 2:

- Vastustan edellä mainittua poikkeamishakemusta ja sen toteuttamista. Hanke aiheuttaa naapurustossa kohtuutonta haittaa pitkän rakennustavan vuoksi melun, pölyn, turvallisuuden ja alueen ulkonäkö kärsisi jos tällaiselle omakotitaloalueelle rakennetaan sinne selvästi erilainen rakennus (korkeus, kaksikerroksinen

620/10.03.00.11/2026

kerrostalo), asuinalueen viihtyvyys kärsisi huomattavasti. Alue on omakoti-, pari- ja rivitaloalutta. Alueella on paljon pieniä lapsia ja pitkäaikainen isojen autojen rakennusliikenne aiheuttaa paljon vaaratilanteita. Vaadin edellä mainituin perustein poikkeamishakemuksen hylkäämistä.

Hakijan vastine muistutukseen 2:

Poikkeamislupahakemuksessa on haettu lupaa liittymän sijoittamiselle, kerrosalan tilapäiselle ylitykselle rakentamisvaiheen 1 aikana ja autopaikkajärjestelylle. Naapuri ei ole ottanut kantaa näihin poikkeamista koskeviin asioihin.

Olemassa oleva kaava mahdollistaa rivitalojen ja kaksikerroksisten rakennusten rakentamisen. Naapurin esittämät huolet rakentamisen aikaisista haitoista ja turvallisuudesta otetaan huomioon rakennushankkeen aikana ja rakennukset suunnitellaan ympäristöön sopivaksi.

Päätöksen perustelut

Hakemuksen kohde sijaitsee Mutalan (10) kaupunginosassa Nurmeksentien ja Rakentajankadun risteyksessä. Tontti kuuluu lähipalvelu- ja asuinrakennusten korttelialueeseen (PL-1). Tontin suurin sallittu kerrosluku on II ja tonttitehokkuus $e=0,3$. Tontin pinta-ala on 4037 m^2 , joten tontin enimmäiskerrosalaksi muodostuu 1211 k-m^2 . Tontilla sijaitsee tällä hetkellä yksikerroksinen myymälähalliksi luokiteltu rakennus. Rakennuksen laajuus on 687 k-m^2 , joten käyttämätöntä kerrosalaa on jäljellä 524 k-m^2 .

Hakijan tavoitteena on muuttaa tontti kaavanmukaiseen asuinkäyttöön vaiheittain, mutta rakennushankkeen vaiheittainen toteutus edellyttää poikkeamista asemakaavasta.

Rakennushanke on tarkoitus toteuttaa kahdessa vaiheessa. Ensimmäisessä vaiheessa tontilla sijaitseva myymälähalli-rakennus jatkaa edelleen toimintaansa ja tontin rakentamaton pohjoisosa muutetaan asuinkäyttöön. Kaavanmukainen rakennusoikeus ylittyy ensimmäisessä vaiheessa 71 k-m^2 :llä, kun tontille rakennetaan 595 k-m^2 laajuinen rivitalokokonaisuus. Samalla tontin ajoneuvoliittymä toteutetaan kaavanvastaisesti Nurmeksentien kautta myymälähalli-rakennuksen pohjoispuolelta.

Rakennushankkeen toisessa vaiheessa myymälähalli-rakennus on tarkoitus purkaa ja rakentaa sen paikalle 604 k-m^2 laajuinen kaksikerroksinen asuinkerrostalo. Toisen vaiheen jälkeen tontilla käytetty kerrosala on 1199 k-m^2 , jolloin tontin enimmäiskerrosala 1211 k-m^2 ei enää ylity. Toisessa vaiheessa tontille toteutetaan myös erillinen jalankulun ja pyöräilyn yhteys Rakentajankadun puolelle, joka helpottaa tontille kulkua.

Rakennushankkeen vaiheittainen toteutus on varsin luonteva tapa ratkaista tontin muutos kaavanmukaiseen asuinkäyttöön. Tontille suunnitellut liikennejärjestelyt poikkeavat asemakaavasta ja vaikka esitetty ratkaisumalli ei olekaan ideaalein mahdollinen, on se kuitenkin liikenteellisesti toteutuskelpoinen ja hyväksyttävä. Asemapiirroksessa on huomioitu ajoneuvoliittymän edellyttämät riittävät näkymävaatimukset. Lisäksi toisen rakennusvaiheen jälkeen tontin jalankulun ja

620/10.03.00.11/2026

pyöräilyn olosuhteet paranevat huomattavasti, kun erillinen jalankulun ja pyöräilyn liittymä toteutetaan Rakentajankadulle.

Hakijan esittämälle autopaikkavaatimuksista poikkeamiselle ei näyttäisi kuitenkaan olevan tarvetta, sillä hankkeen ensimmäisessä vaiheessa tontin eteläosaan jää asemapiirroksen mukaan 11 autopaikkaa, vaikka rakennusjärjestys ja asemakaava edellyttää vain 10 autopaikkaa. Asemapiirroksen mukaan myymälähalli-rakennuksen liiketilan laajuus on 400 k-m², jolloin rakennusjärjestyksen mukainen vaatimus (1ap/50 k-m²) edellyttää 8 autopaikkaa. Asuntoa kohden pitää asemakaavan mukaan tehdä vähintään 1,5 autopaikkaa, joten autopaikkavaatimukset on huomioitu myös hankkeen ensimmäisessä vaiheessa, eikä poikkeamiselle autopaikkavaatimuksista ole tarvetta.

Naapureiden esiin nostamat huomiot kohdistuvat pääasiassa kaavanmukaisen ratkaisumallin kyseenalaistamiseen. Kaava mahdollistaa tontin kaksikerroksisen rakentamisen asuinkäyttöön. Rakennushankkeeseen ryhtyvän on huolehdittava työmaajakaisista järjestelyistä ja turvallisuudesta. Vaiheittainen toteutus mahdollistaa tontin tarkoituksenmukaisen käytön ja kaupunkirakenteen täydentämisen. Lisäksi vaiheittainen toteutus mahdollistaa kaupan toiminnan jatkumisen siihen saakka, kunnes myymälähalli-rakennus on purettava.

Poikkeamispäätöksen ehtona on vaatimukset tontin vettä läpäisevien pinnoitteiden toteutuksesta ja tontille istutettavista puista. Vaatimukset edistävät sopeutumista ilmastomuutokseen ja lisäävät samalla tontin ja lähiympäristön viihtyisyyttä.

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 13.5.2026.

Allekirjoitus

13.05.2026 § 22/2026

620/10.03.00.11/2026

Kaavoituspäällikkö

Pauli Sonninen

**Tämä asiakirja on allekirjoitettu sähköisesti asianhallintajärjestelmässä.
Allekirjoituksen oikeellisuuden voi todentaa kirjaamosta.**

Tiedoksianto

Päätös on annettu tiedoksi hakijalle ja kaupunkirakennelautakunnalle ja muistutuksen tehneille sekä sähköpostilla Lupa- ja valvontavirastolle ja rakennusvalvonnalle.

13.5.2026

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

Lunastus:

Myönteinen päätös 645 euroa (alv 0 %)

Kielteinen päätös 320 euroa (alv 0 %)

620/10.03.00.11/2026

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 oikaisuvaatimusaajan päättymistä johonkin yllä mainituista kaupunkirakennepalveluiden osoitteista.