

664/10.03.00.11/2026

Hakija/asianosainen

Kiinteistön 167-24-101-5 omistaja

Asia

Kiinteistöä 167-24-101-5 koskeva poikkeaminen

Päätös

Myönnän poikkeamisen hakemuksen mukaisesti kiinteistölle 167-24-101-5 talousrakennuksille ja katoksille sallitun pinta-alan ylittämiseksi asemapiirroksen mukaisen grillikodan (10 m²) rakentamiseksi. Tontin kokonaisrakennusoikeus ei kuitenkaan ylity.

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 167-24-101-5, joka sijaitsee Karhunmäen (24) kaupunginosassa, osoitteessa Edusmiehentie 33. Tontin pinta-ala on 1580,41 m².

Rakennushanke ja lupatarve:

Hakijan tavoitteena on rakentaa noin 10 k-m²:n kokoinen grillikota (pinta-ala sama kuin kerrosala). Hakemuksessa esitetään talousrakennuksille ja katoksille sallitun yhteisen pinta-alan (65 k-m²) ylittämistä.

Suunnittelutilanne:

Alueella on voimassa asemakaava vuodelta 2013. Tontti kuuluu erillispientalojen korttelialueeseen, jossa kullekin rakennuspaikalle saa rakentaa vain yhden yksiasuntoisen asuinrakennuksen (AO-33). Rakennusoikeus on määritelty tehokkuusluvulla $e=0,25$ (395 k-m²). Asuinrakennuksen lisäksi tontille saa rakentaa talousrakennuksia ja katoksia, joiden ala saa olla yhteensä enintään 65 m². Talousrakennukseen saa sijoittaa autosuoja-, varasto-, askartelu yms. tiloja. Kerrosalaan laskettava osa sisältyy tontin kokonaisrakennusoikeuteen. Niiden runkosyvyys saa olla enintään 7 metriä ja rakennuksen harjan korkeus lattiasta mitattuna enintään 4,5 metriä. Talousrakennukset saa sijoittaa myös rakennusalan ulkopuolelle ja niiden etäisyyden tontin rajoista on oltava vähintään 2 metriä, tontilla olevista rakennuksista vähintään 4 metriä ja katualueesta vähintään 6 metriä. Naapuritontin asuinrakennuksesta etäisyyden tulee olla vähintään 8 metriä ilman naapurin suostumusta. Korttelissa 101, jossa tontti sijaitsee, kattojen värin tulee olla tumman harmaa tai musta.

Rakennusjärjestys:

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

664/10.03.00.11/2026

Hakijan perustelut:

Tontilla on rakennusoikeutta käyttämättä 25 neliötä, poikkeuslupaa haetaan grillikodan rakentamiseen, johon käytetään talosta käyttämättä jäänyttä rakennusoikeutta. Grillikodan rakentaminen parantaa viihtyvyyttä, sitä on tarkoitus käyttää virkistyskäyttöön ja se tuo perheellemme lisää yhteisöllisyyttä, koska voimme viettää täällä enemmän yhteistä aikaa myös talviaikaan. Rakennus sopii hyvin maisemaan eikä aiheuta juuri muutosta alueen yleisilmeeseen. Kaikki naapurit ovat suhtautuneet hankkeeseen myönteisesti.

Naapurien kuuleminen:

Hakija on kuullut naapurit. Naapureilla ei ollut huomautettavaa hankkeesta.

Päätöksen perustelut

Tontilla on vuonna 2016 valmistunut 305 m² suuruinen talo ja talousrakennus (autokatos ja varasto) jonka kerrosala on 65 m². Koko kiinteistön rakennusoikeudesta (395 k-m²) on käytetty yhteensä 370 k-m², eli jäljellä on vielä 25 k-m².

Hakijan tarkoituksena on rakentaa 10 m² suuruinen grillikota. Tällöin asemakaavan sallima talousrakennusten yhteenlaskettu pinta-ala ylittyisi ollessaan 75 m². Ylitys ei ole huomattava. Kaavan sallima pinta-ala talousrakennuksille on kokonaisrakennusoikeuteen verrattuna pieni. Asemakaavan tavoitteena on ollut edistää asuinalueen väljää rakentamistapaa ja säilyttää talous- ja asuinrakennusten mittakaavasuhde kohtuullisena siten, että asuinrakennukset ovat selkeästi esillä. Tällä on keskeinen kaupunkikuvallinen merkitys. Kaavan tavoite toteutuu, vaikka talousrakennusten pinta-alasta poiketaan kokonaisrakennusoikeuden puitteissa. Suunniteltu grillikota sijoittuu tontin kaakkoisnurkkaan Reittimestarinpuiston puoleiselle sivulle. Tontin kokonaisrakennusoikeus ei ylitä grillikatoksen rakentamisen seurauksena.

Poikkeaminen asemakaavasta ja asemakaavan tavoitteista ei ole suuri. Koska rakennuspaikka on riittävän väljä, poikkeamisesta ei ole haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle. Poikkeaminen ei vaikeuta rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista eikä se johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

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

22.04.2026 § 12/2026

664/10.03.00.11/2026

Päätös kuulutetaan ja asetetaan yleisesti nähtäväksi yleisessä tietoverkossa 22.4.2026.

Allekirjoitus

Kaavoituspäällikkö

Pauli Sonninen

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

Tiedoksianto

Päätös on annettu tiedoksi hakijalle ja sähköpostilla Lupa- ja valvontavirastolle ja rakennusvalvonnalle.

22.4.2026

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 %)

664/10.03.00.11/2026

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.