

726/10.03.00.11/2026

## Hakija/asianosainen

Kiinteistön 167-14-1472-19 omistajan valtuuttama asiamies

## Asia

Kiinteistöä 167-14-1472-19 koskeva poikkeaminen

## Päätös

Myönnän seuraavat poikkeamiset kiinteistölle 167-14-1472-9:

- Rakennusalan ylittäminen idän suuntaan noin 9 metrillä.
- Asuinrakennuksen ja talousrakennuksen rakentaminen siten, ettei tontin kokonaisrakennusoikeus 210 k-m<sup>2</sup> ylitä. Suunniteltu asuinrakennuksen laajuus on noin 200 k-m<sup>2</sup> ja talousrakennuksen laajuus noin 10 k-m<sup>2</sup> (pohjan pinta-ala 50 m<sup>2</sup>). Kerrosalat on laskettu 250 mm mukaisella seinärakenteella.
- Talousrakennuksen rakentaminen 2 metrin päähän tontin rajasta. Kaavan mukaan etäisyyden on oltava vähintään 3 metriä tontin rajoista.

Tontilla sijaitseva naapurin maalämpöjärjestelmä on huomioitava rakentamisluvan yhteydessä.

Tontin rakentamisen yhteydessä on pyrittävä säästämään tontin olevaa puustoa ja tarvittaessa istuttamaan tontille uutta puustoa. Tontti on aidattava kaavamääräyksen mukaisesti pensasaidoin.

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 167-14-1472-19, joka sijaitsee Karsikon (14) kaupunginosassa osoitteessa Tähtelänkatu 6b. Tontin pinta-ala on 1317 m<sup>2</sup>.

### **Rakennushanke ja lupatarve:**

Kaksiasuntoisen yksikerroksisen erillispientalon (n. 200 k-m<sup>2</sup>) ja talousrakennuksen (n. 10 k-m<sup>2</sup> / n. 50 m<sup>2</sup>) rakentaminen. Rakennushanke edellyttää poikkeamista asemakaavasta.

### **Suunnittelutilanne:**

Alueella on voimassa asemakaava vuodelta 1984. Tontti kuuluu asemakaavassa erillispientalojen korttelialueeseen (AO).

27.04.2026 § 14/2026

726/10.03.00.11/2026

Kullekin alle 1500 m<sup>2</sup> tontille saa rakentaa yhden enintään 160 k-m<sup>2</sup> suuruisen asuinrakennuksen. Yli 1500 m<sup>2</sup> tontille saa rakentaa enintään kaksi enintään 160 k-m<sup>2</sup> suuruisia asuinrakennusta, ellei rakennusoikeutta ole muuten määrätty.

Kullekin tontille saa rakentaa merkityn rakennusoikeuden lisäksi enintään kaksi talousrakennusta, jotka käsittävät sauna-, autosuoja- ja varasto- tms. tiloja. Niiden pinta-ala saa olla yhteensä enintään 50 k-m<sup>2</sup> ja kattokaltevuudet ja materiaalit on oltava samat kuin asuinrakennuksessa. Talousrakennukset voidaan sijoittaa myös rakennusalan ulkopuolelle, ei kuitenkaan kolmea metriä lähemmäksi naapuritontin rajaa.

Tontit on aidattava pensasaidoin.

#### **Rakennusjärjestys:**

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

#### **Hakijan perustelut:**

Haetaan poikkeamista asemakaavan mukaiselle rakennusoikeudelle rakentaa 200 k-m<sup>2</sup> asuinrakennus (paritalo), kullekin alle 1500 m<sup>2</sup> tontille saa rakentaa yhden enintään 160 k-m<sup>2</sup> suuruisen asuinrakennuksen. Yli 1500 m<sup>2</sup> tontille saa rakentaa enintään kaksi enintään 160 m<sup>2</sup> asuinrakennusta, ellei rakennusoikeutta ole muuten määrätty.

Erityinen syy poikkeamiselle on alueen tarkoituksenmukainen käyttö. Poikkeaminen ei aiheuta haittaa kaavoitukselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle.

#### **Naapurien kuuleminen:**

Hakija on kuullut naapurit. Naapureilla ei ollut muistutettavaa/huomautettavaa hankkeesta yhtä naapuria lukuun ottamatta, joka toivoi rakennukselle suurempaa etäisyyttä rajasta ja huomautti lisäksi, että naapuritontin maalämpöjärjestelmä on kiinteistön 167-14-1472-19 puolella ja järjestelmä on siirrettävä tontin rakentamisen yhteydessä pois kiinteistön 167-14-1472-19 omistajan lukuun.

#### **Hakijan vastine:**

Naapurikiinteistön maalämpöputket menevät kiinteistön 167-14-1472-19 puolella. Taustalla on se, että kiinteistöt ovat aikaisemmin olleet samaa kiinteistöä. Kiinteistön 167-14-1472-19 omistaja on luvannut hoitaa maalämpökaivon naapurikiinteistölle kiinteistökauppojen yhteydessä.

### **Päätöksen perustelut**

Hakemuksen kohde sijaitsee Karsikon (14) kaupunginosassa osoitteessa Tähtelänkatu 6b. Tontti on osa erillispientalojen korttelialuetta (AO). Tontin laajuus on 1317 m<sup>2</sup> ja tontti on tällä hetkellä rakentamaton.

Hakemuksen kohteena oleva kiinteistö on aiemmin ollut osa laajempaa alkuperäistä tonttia, jolla on sijainnut yksi asuinrakennus laajoine puutarhamaisine piha-alueineen. Alkuperäisen tontin laajuus on ollut noin 2350 m<sup>2</sup>.

Tontti on jaettu myöhemmin tonttijaon myötä kahteen erilliseen osaan. Toiselle osalle sijoittuu alkuperäisen tontin asuinrakennus sitä ympäröivine piha-alueineen.

726/10.03.00.11/2026

Asuinrakennuksen etäisyys tontin rajoista on noin 8-12 metriä. Tontti sijoittuu Tähtelänkadun läheisyyteen.

Alkuperäisen tontin jäljellä olevasta loppuosasta on muodostettu niin sanottu kirveenvarsitontti alkuperäisen tontin takaosaan AO-korttelialueen keskiosiin. Hakijan tavoitteena on rakentaa rakentamattomalle kirveenvarsitontille uusi asuinrakennus (paritalo) ja talousrakennus. Rakennushankkeen toteutus edellyttää poikkeamista asemakaavasta.

Suunniteltu asuinrakennus sijoittuu kirveenvarsitontin keskiosiin lähimmillään noin 7–8 metrin päähän tontin rajoista. Vaikka etäisyydet naapureihin ovat sinällään riittävät, ylittyy kaavan mukainen rakennusala noin 9 metrillä idän suuntaan. Etäisyyttä idänpuoleiseen naapuriin jää edelleen 7 metriä.

Kaavan rakennusalan mukainen toteutus edellyttäisi käytännössä sitä, että alkuperäisen tontin päärakennus olisi purettu pois ja tontin/tonttien Tähtelänkadun puoleisiin osiin olisi rakennettu uudet asuinrakennukset. Ratkaisumalli ei kuitenkaan ole tässä tapauksessa mahdollinen, koska alkuperäisen tontin päärakennus on säilytetty ja pidetty uuden tonttijaon lähtökohtana. Tästä syystä kaavan tavoitteiden mukainen täydennysrakentaminen edellyttää poikkeamista asemakaavan mukaisesta rakennusala-

Rakennusalan ylityksestä huolimatta etäisyydet tontin rajoihin ovat riittävät, sillä tavanomaisesti pientalotonttien rakennusala sijoittuu 4 metrin päähän tontin rajoista. Hieman vastaava kirveenvarsitonttiratkaisu on toteutettu myös hakemuksen kohteena olevan tontin eteläpuolisella tontilla. Ratkaisumalli ei ole ideaalein, mutta olosuhteet huomioon ottaen toteutuskelpoinen ja mahdollinen.

Rakennusalan ylityksen lisäksi uudisrakennuksen laajuus poikkeaa kaavan mukaisesta enimmäislaajuudesta noin 40 k-m<sup>2</sup>:llä. Asuinrakennuksen laajuus on noin 200 k-m<sup>2</sup>. Ylityksestä huolimatta tontin kokonaisrakennusoikeus 210 k-m<sup>2</sup> ei ylitä, sillä talousrakennuksen laajuus on vain noin 10 k-m<sup>2</sup> (pohjan pinta-ala 50 m<sup>2</sup>, josta kerrosalaan laskettavaa tilaa 10 k-m<sup>2</sup>). Talousrakennus sijoittuu pääosin kaavamääräyksen mukaisesti rakennusalan ulkopuolelle, mutta etäisyys on lähimmillään n. 2 metrin päässä Karsikonpuiston (VP) vastaisesta rajasta. Etäisyydestä ei ole haittaa puistoalueen käytölle. Talousrakennuksen rakenteet ja kaavan mukaisen tonttiaidan saa edelleen toteutettua hakemuksen kohteena olevan tontin puolelle.

Poikkeamisista huolimatta ratkaisu on asemakaavan perusratkaisun mukainen. Alueen täydennysrakentaminen mahdollistuu ja samalla huomioidaan olemassa olevan rakennuskannan säilyminen alueella. Uudisrakennus sijoittuu kaupunkikuvallisesti toissijaiseen sijaintiin korttelialueen keskelle, joten poikkeamisella ei ole myöskään olennaisia kaupunkikuvallisia vaikutuksia. Naapuritontin maalämpöjärjestelmä on huomiotava rakentamislupakäsittelyssä. Hakijan tavoitteena on säästää tontin puustoa, jos se on rakennushankkeen yhteydessä mahdollista. Tontin puuston säilyttämisellä ja tarvittaessa uuden puuston istuttamisella on myönteisiä vaikutuksia muun muassa tontin ja lähiympäristön asuinviihtyisyyteen sekä ilmastomuutokseen sopeutumiseen.

27.04.2026 § 14/2026

726/10.03.00.11/2026

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 27.4.2026.

### **Allekirjoitus**

Kaavoituspäällikkö

Pauli Sonninen

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

### **Tiedoksianto**

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

27.4.2026

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 %)

726/10.03.00.11/2026

## **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.