

816/10.03.00.11/2026

Hakija/asianosainen

Kiinteistön 167-4-58-8 omistajan valtuuttama asiamies

Asia

Kiinteistöä 167-4-58-8 koskeva poikkeaminen

Päätös

Myönnän poikkeamisen kiinteistölle 167-4-58-8 asemakaavamerkinnästä ½III, siten, että pohjakerrokseen sijoittuvien asuntojen pääikkunat voivat avautua kadun puolelle. Poikkeaminen mahdollistaa nykyisen liiketilan muuttamisen asuinkäyttöön.

Poikkeamisen ehtona on, että Kalastajankadun ja Merimiehenkadun kulmaan istutetaan korkeintaan 80 cm korkea pensasaita muodostuvan asunnon viihtyisyyden parantamiseksi. Pensasaidan toteuttamisessa ja ylläpidossa on huomioitava rakennusjärjestyksen vaatimukset.

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 167-4-58-8, joka sijaitsee Joensuun kantakaupungin IV (4) kaupunginosassa osoitteessa Kalastajankatu 21. Tontin pinta-ala on 1105 m².

Rakennushanke ja lupatarve:

Huoneiston käyttötarkoituksen muutos. Hanke edellyttää poikkeamista asemakaavasta.

Suunnittelutilanne:

Alueella on voimassa asemakaava vuodelta 1984. Kaavassa tontti on AK-3 Asuinkerrostalojen korttelialue, jossa pohjakerrokseen saa rakentaa myös liiketiloja. Tontille on määritelty rakennusala, jonka rakennusoikeudeksi on määrätty 900 k-m². Korttelialueen suurin sallittu kerrosluku on ½III.

Poikkeamisen kannalta keskeinen kaavamääräys:

Murtoluku (½) roomalaisen numeron (III) edessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa kaavassa lukumäärältään mainittujen kerrosten alapuolella olevasta tilasta kerroslukuun estämättä käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi. Asuntoja ei saa sijoittaa pohjakerrokseen siten, että pääikkunat avautuvat kadun puolelle.

Rakennusjärjestys:

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

816/10.03.00.11/2026

Hakijan perustelut:

Muutos on perusteltu alueen muuttuneiden olosuhteiden ja käyttötarpeiden näkökulmasta.

Liiketilojen kysyntä alueella on vähäistä, minkä vuoksi toimitila on jäänyt alikäytölle tai tyhjilleen. Käyttötarkoituksen muuttaminen asuinhuoneistoksi mahdollistaa tilan tarkoituksenmukaisen käytön sekä parantaa rakennuksen käyttöastetta.

Ikkunoiden sijoittaminen kadun puolelle on asunnon pohjaratkaisun kannalta välttämätöntä riittävän luonnonvalon ja viihtyisyyden varmistamiseksi. Liikennemelu alueella on vähentynyt ajoneuvoteknologian kehittymisen myötä, ja erityisesti sähköautojen yleistymisen on pienentänyt melutasoa merkittävästi. Näin ollen toimitilan muuttaminen asuinkäyttöön ei enää aiheuta vähäistä suurempaa haittaa asumisolosuhteille.

Poikkeaminen ei aiheuta haittaa ympäristölle, naapureille tai alueen kehitykselle, vaan edistää olemassa olevan rakennuskannan tarkoituksenmukaista ja kestäväää käyttöä.

Naapurien kuuleminen:

Naapureilla ei ollut muistutettavaa/huomautettavaa hankkeesta.

Päätöksen perustelut

Hakemuksen kohde sijaitsee Joensuun kantakaupungin IV (4) kaupunginosassa osoitteessa Kalastajankatu 21. Tontti kuuluu asuin-kerrostalojen korttelialueeseen, jossa pohjakerrokseen saa rakentaa myös liiketiloja (AK-3). Tontille on määritelty rakennusala, jonka rakennusoikeudeksi on määrätty 900 k-m². Korttelialueen suurin sallittu kerrosluku on 1/2III. Tontin pinta-ala on 1105 m².

Hakijan tavoitteena on muuttaa nykyinen pohjakerroksessa sijaitseva liiketila asuutilaksi, mutta asunnon sijoittaminen pohjakerrokseen siten, että pääikkunat avautuvat kadun puolelle edellyttää poikkeamista asemakaavasta.

Käyttötarkoituksen muutos nähdään perustelluksi, sillä hakijan esittämien perustelujen mukaisesti kaupallinen tilanne on muuttunut kaavan (1984) laadinnan jälkeen. Kalastajankatu ja Merimiehenkatu ovat luonteeltaan melko rauhallisia ja niiden nopeusrajoitusta on laskettu kaavan valmistumisen jälkeen. Huoneiston käyttötarkoituksen muuttamisella voidaan edistää olemassa olevan rakennuksen käyttöä. Muutos ei vaikuta rakennusoikeuteen, eikä siitä arvioida aiheutuvan muitakaan merkittäviä vaikutuksia.

Poikkeamispäätöksen ehtona on vaatimus pensasaidan istuttamisesta. Vaatimus edistää muodostuvan asunnon viihtyisyyttä. Hakija on esittänyt asemapiirroksessa poikkeamisen ehtona olevan istutettavan pensasaidan Kalastajankadun ja Merimiehenkadun kulmaan. Pensasaidan toteuttamisessa ja ylläpidossa on huomioitava rakennusjärjestyksen vaatimukset.

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

04.06.2026 § 24/2026

816/10.03.00.11/2026

rakentamiseen.

Valmistelija: maankäytönsuunnittelija Leevi Koponen / NM

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 4.6.2026.

Allekirjoitus

vs. Kaavoituspäällikkö

Natalia Musikka

**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.

4.6.2026

Lisätietoja: maankäytönsuunnittelija Leevi Koponen,
leevi.koponen@joensuu.fi, p. 050 564 3804

Lunastus:

Myönteinen päätös 645 euroa (alv 0 %)

Kielteinen päätös 320 euroa (alv 0 %)

816/10.03.00.11/2026

OIKAISUVAATIMUSOHJEET

Päätöksen tekijä

vs. 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.