

879/10.03.00.11/2026

Hakija/asianosainen

Kiinteistön 167-22-2255-3 haltija

Asia

Kiinteistöä 167-22-2255-3 koskeva poikkeaminen

Päätös

Myönnän poikkeamisen asemakaavamääräyksestä, jonka mukaan rakennusalan ulkopuolelle saa sijoittaa talousrakennuksia, varastoja, katoksia tms., joiden ala on yhteensä enintään 50 m² kiinteistölle 167-22-2255-3. Enimmäispinta-ala ylittyy 9,5 m²:llä.

Rakennettavan talousrakennuksen pinta-ala/kerrosala (11,5 m²/k-m²) on laskettu asemapiirroksessa esitettyjen rakennuksen ulkomittojen mukaan.

Päätös on voimassa kaksi vuotta. Toimenpiteisiin voi ryhtyä, kun poikkeamislupa on lainvoimainen.

Asian kuvaus

Paikka:

Hakemus koskee kiinteistöä 167-22-2255-3, joka sijaitsee Marjalan (22) kaupunginosassa osoitteessa Louhikkorinne 22. Tontin pinta-ala on 1136 m².

Rakennushanke ja lupatarve:

Talousrakennuksen (11,5 k-m²) rakentaminen. Hanke edellyttää poikkeamista asemakaavasta, mutta ei edellytä rakentamislupaa.

Suunnittelutilanne:

Alueella on voimassa asemakaava vuodelta 2004, jonka mukaan tontti kuuluu erillispientalojen korttelialueeseen (AO). Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin/rakennuspaikan pinta-alaan on e=0,25. Tontin rakennusala sijoittuu tontin katualueen puoleiseen osaan.

Rakennusalan ulkopuolelle saa yleisen määräyksen mukaan sijoittaa talousrakennuksia, varastoja, katoksia, tms., joiden ala on yhteensä enintään 50 m². Ne saadaan sijoittaa muun muassa seuraavasti:

- etäisyys asuinrakennuksesta vähintään neljä metriä.
- harjan suuntaisen sivun etäisyys naapuritontin rajasta vähintään kolme metriä ja muutoin aina vähintään kaksi metriä.

Rakennusjärjestys:

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

879/10.03.00.11/2026

Hakijan perustelut:

Haen poikkeusta asemakaavamääräyksestä, jonka mukaan rakennusalan ulkopuolelle sijoitettavien talousrakennusten, varastojen ja katosten yhteenlaskettu ala saa olla enintään 50 m².

Tontilla sijaitsee ennestään talousrakennus (autotalli), jonka kerrosala on 48 m². Suunniteltavan pihasaunan kerrosala on 11,5 m², jolloin talousrakennusten yhteenlaskettu ala olisi 59,5 m², ylittäen kaavamääräyksen 9,5 m²:llä.

Tontin kokonaisrakennusoikeus on 284 m², josta on käytetty 217 m². Jäljellä olevaa rakennusoikeutta on 67 m², johon suunniteltava pihasauna (11,5 m²) voitaisiin sisällyttää.

Naapurien kuuleminen:

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

Päätöksen perustelut

Hakemuksen kohde sijaitsee Marjalan (22) kaupunginosassa osoitteessa Louhikkorinne 22. Tontti on osa erillispientalojen korttelialuetta (AO). Tontti rajautuu kahdelta sivulta Kitsarisenpuronpuiston lähivirkistysalueeseen (VL). Tontin rakennusala sijoittuu Louhikkorinteen puoleiselle tontin osalle. Tontin pinta-ala on 1136 m² ja tehokkuusluku $e=0,25$, jolloin tontin enimmäiskerrosalaksi muodostuu 284 k-m².

Tontilla on tällä hetkellä 169 k-m² laajuinen päärakennus ja 48 k-m² laajuinen talousrakennus, jolloin tontin tähän mennessä käytetty kerrosala on 217 k-m². Jäljellä olevaa käyttämätöntä kerrosalaa on siten edelleen 67 k-m².

Hakijan tavoitteena on rakentaa tontin takaosaan rakennusalan ulkopuolelle 11,5 k-m² laajuinen talousrakennus (sauna). Rakennuksen toteutuksen myötä tontille jää edelleenkin varsin runsaasti käyttämätöntä kerrosalaa, 55,5 k-m²:ä, mutta rakennushanke ylittää talousrakennuksille, varastoille, katoksille tms. osoitetun 50 m²:n enimmäispinta-alan 9,5 m²:llä. Hankkeen toteutuksen jälkeen tontilla on talousrakennuksia yhteensä 59,5 m²/k-m². Toteutus edellyttää poikkeamista asemakaavasta.

Talousrakennus sijoittuu tontin takaosaan Kitsarisenpuronpuiston (VL) vastaisen rajan läheisyyteen kaavanmukaisten vähimmäisetäisyyksien päähän VL-alueesta ja tontin asuinrakennuksesta. Tontin enimmäisrakennusoikeus ei ylitä. Talousrakennusten yhteenlaskettu laajuus on edelleen varsin tavanomainen ja maltillinen, vaikka kaavanmukainen enimmäisneliömäärä 50 m² ylittyikin 9,5 m²:llä. Hankkeella ei ole merkittäviä vaikutuksia naapurustoon, VL-alueen käyttöön eikä kaupunkikuvaan. Poikkeaminen asemakaavasta mahdollistaa tontin kaavanmukaisen kerrosalan käyttämisen tontilla.

13.05.2026 § 21/2026

879/10.03.00.11/2026

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 13.5.2026.

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.

13.5.2026

Lisätietoja: kaavoitusarkkitehti Antti Rissanen,
etunimi.sukunimi@joensuu.fi, p. 050 476 6382

Lunastus:

Myönteinen päätös 645 euroa (alv 0 %)

Kielteinen päätös 320 euroa (alv 0 %)

879/10.03.00.11/2026

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.