

954/10.03.00.11/2026

## Hakija/asianosainen

167-14-186-6 omistajat

## Asia

Kiinteistöä 167–14–186–6 koskeva poikkeaminen

## Päätös

Myönnän poikkeamisen hakemuksen mukaisesti kiinteistölle 167–14–186–6 talousrakennuksille ja katoksille sallitun pinta-alan ylittämiseksi enintään 15 m<sup>2</sup> suuruisen talousrakennuksen rakentamiseksi. Tontin kokonaisrakennusoikeus ei kuitenkaan ylity.

Poikkeamisen ehtona on, että rakennettavan talousrakennuksen etäisyys asuinrakennuksesta on vähintään 4 m, asemakaavamääräyksen 8 mukaisesti.

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 Karsikon (14) kaupunginosassa, osoitteessa Oksalankatu 23. Tontin pinta-ala on 1492 m<sup>2</sup>.

### **Rakennushanke ja lupatarve:**

Hakijan tavoitteena on rakentaa 12–15 m<sup>2</sup>:n talousrakennuksen polttopuita ym. varten (pinta-ala sama kuin kerrosala). Hakemuksessa esitetään talousrakennuksille ja katoksille sallitun yhteisen pinta-alan (60 k-m<sup>2</sup>) ylittämistä.

### **Suunnittelutilanne:**

Alueella on voimassa asemakaava vuodelta 2007. Tontti kuuluu erillispientalojen korttelialueeseen. Rakennusoikeus on määritelty tehokkuusluvulla  $e=0,22$  (328 k-m<sup>2</sup>). Asuinrakennuksen lisäksi tontille saa rakentaa talousrakennuksia ja katoksia, joiden ala saa olla yhteensä enintään 60 m<sup>2</sup>. Kerrosalaan laskettava osa sisältyy tontin kokonaisrakennusoikeuteen. Talousrakennukset ja katokset voidaan sijoittaa rakennusalan ulkopuolelle kuitenkin vähintään kahden metrin päähän tontin rajoista ja neljän metrin päähän rakennuksista. Niiden runkosyvyys saa olla enintään 6,5 metriä ja kattokaltevuus tulee olla 1:3. Kattojen värin tulee olla tumman harmaa tai musta.

### **Rakennusjärjestys:**

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

954/10.03.00.11/2026

### **Hakijan perustelut:**

Rakennusoikeutta talon laajentamiseen olisi yli 100 m<sup>2</sup> käyttämättä, mutta talon ominaisuuksien (ikkunat, kulkureitit ym.) sekä varastoitavan polttopuun aiheuttaman palokuorman vuoksi taloa ei ole mahdollista laajentaa polttopuuvarastoa ajatellen. Erillinen piharakennus olisi turvallisin ja käyttökelpoisin vaihtoehto. Kaava kuitenkin rajoittaa tontilla olevien talousrakennusten pinta-alaa (max 60 m<sup>2</sup>), joka on nyt autokatoksen ja aurinkokatoksen kautta täytetty. Tontin pinta-ala on n. 1500 m<sup>2</sup>, joten tilaa talousrakennukselle olisi runsaasti. Talon sekundaarinen lämmitysmuoto on puu, joten polttopuulle olisi oltava jokin varastointipaikka sähkökatkojen tms. varalle. Nyt sitä ei ole. Autokatokseen kun puita ei saa varastoida. Talousrakennus sijaitisi autokatoksen takana, joten se ei muuttaisi näkymää mistään päin katsottaessa. Etäisyys tontin reunoille on myös yli 4 metriä.

### **Naapurien kuuleminen:**

Kaupunki on kuullut naapurit. Naapureilla ei ollut huomautettavaa hankkeesta.

## **Päätöksen perustelut**

Tontilla sijaitsee vuonna 2011 valmistunut 198 k-m<sup>2</sup> suuruinen asuinrakennus sekä talousrakennus (autokatos ja varasto), jonka pinta-ala on 60 m<sup>2</sup>. Tästä 23 k-m<sup>2</sup> lasketaan tontin kokonaisrakennusoikeuteen. Kiinteistön rakennusoikeudesta (328 k-m<sup>2</sup>) on käytetty yhteensä 221 k-m<sup>2</sup>, joten käyttämättä on vielä 107 k-m<sup>2</sup>.

Hakijan tavoitteena on rakentaa 12–15 m<sup>2</sup> suuruinen puuvarasto. Tällöin asemakaavan sallima talousrakennusten yhteenlaskettu pinta-ala ylittyisi ollen 72–75 m<sup>2</sup>. Ylitystä voidaan pitää vähäisenä. Kaavan sallima talousrakennusten enimmäispinta-ala on kokonais-rakennusoikeuteen nähden pieni.

Asemakaavan tavoitteena on ollut edistää asuinalueen väljää rakentamistapaa sekä säilyttää asuin- ja talousrakennusten välinen mittakaavasuhde siten, että asuinrakennukset ovat kaupunkikuvassa pääosassa. Tämä tavoite toteutuu myös poikkeamisesta huolimatta, kun kokonaisrakennusoikeus ei ylity. Suunniteltu talousrakennus sijoittuu tontin takaosaan.

Poikkeaminen asemakaavasta ei ole merkittävä. Rakennuspaikka on riittävän väljä, eikä poikkeamisesta aiheudu haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle. Poikkeaminen ei myöskään vaikeuta rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista eikä johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Valmistelija: kaavoitusarkkitehti Natalia Musikka

## **Sovelletut säännökset**

### **Poikkeaminen:**

Rakentamislain (751/2023) 57, 64, 70, 79, 178, 185 ja 187 §

30.06.2026 § 29/2026

954/10.03.00.11/2026

### **Toimivallan perusteet**

Kaupunkirakennelautakunta 21.10.2025 § 130

### **Julkipano ja nähtävänäpito**

Päätös kuulutetaan ja asetetaan yleisesti nähtäväksi yleisessä tietoverkossa 30.6.2026.

### **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.

30.6.2026

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 %)

954/10.03.00.11/2026

## **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.