

922/10.03.00.11/2026

Hakija/asianosainen

Kiinteistön 167–5–585–4 omistaja

Asia

Kiinteistöä 167–5–585–4 koskeva poikkeaminen

Päätös

Myönnän poikkeamisen kiinteistölle 167–5–585–4 asemakaavan mukaisesta käyttötarkoituksesta ja rakennusoikeudesta sekä ympäristöministeriön asetuksen asuin-, majoitus- ja työtiloista edellyttämästä valoaukon koosta varastotilan muuttamiseksi työtilaksi rakennuksen kellarikerroksessa. Poikkeaminen myönnetään sillä ehdolla, että rakentamislupahakemukseen liitetyissä pohjapiirustuksissa esitetään kaikki rakentamista koskevien säännösten ja ohjeiden edellyttämät huoneistokohtaiset varastotilat.

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 167–5–585–4, joka sijaitsee Niinivaaran (5) kaupunginosassa osoitteessa Kukkolankatu 5. Tontin pinta-ala on 1651 m².

Rakennushanke ja lupatarve:

13,9 m² varastotilan muuttaminen toimisto- tai työtilaksi. Toimenpide vaatii poikkeamisluvan, koska asemakaavan mukaan tontille ei saa rakentaa muuta kuin asuntoja. Lisäksi rakennusoikeus ylittyy. Vuonna 2006 kohteelle on myönnetty poikkeamisluvan rakennusoikeuden ylittämiseksi.

Suunnittelutilanne:

Alueella on voimassa asemakaava vuodelta 1958. Kaavassa tontille on osoitettu yksi asuntokerrostalon rakennusala (A), jolle saa rakentaa vain asuinhuoneistoja sekä niihin liittyviä tarpeellisia taloussuojia ja asukkaiden käyttöön tarkoitettuja autosuojia. Rakennusalalle saa lisäksi rakentaa yksikerroksisen, asukkaiden käyttöön tarkoitetun autosuojarakennuksen. Suurin sallittu kerrosluku tontilla on II, ja alin sallittu paloluokka on C. Tontille on varattava yksi pysäköintipaikka ja yksi autosuojapaikka asuinhuoneistojen pinta-alan kutakin 200 neliometriä kohti.

Rakennusjärjestys:

Alueella on voimassa Joensuun kaupungin rakennusjärjestys (KV 29.9.2025 § 108). Rakennusjärjestyksen lisäksi kunnassa on noudatettava rakentamislakia, sitä koskevia asetuksia sekä muita alueiden käyttämistä ja rakentamista koskevia säännöksiä ja määräyksiä, jollei oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa, asemakaavassa taikka Suomen rakentamismääräyskokoelmassa ole asiasta toisin määrätty.

922/10.03.00.11/2026

Ympäristöministeriön asetus asuin-, majoitus- ja työtiloista (YmA 631/2024) 5 §:n mukaan, jos työtilassa on ikkuna, valoaukon on oltava vähintään 1/10 työtilan huonealasta, jollei työtilan valaistusta ole järjestetty toisen tilan kautta tulevalla välillisellä luonnonvalolla tai työn luonteen niin edellyttäessä osaksi tai kokonaan keinovalolla.

Hakijan perustelut:

Muutettaisiin yhden tilan käyttötarkoitusta, mikä on jo mukana nykyisessä kerrosalassa ja se on koko ajan luultu olevan toimisto/työtila. Lisää rakennusoikeutta ei haeta, nykyisestä kerrosalasta ei poiketa (ei rakenneta mitään lisää). Haetaan poikkeus ikkunan pinta-alaan. Se on noin 8 %. Mikäli tämä on kynnyskysymys, ikkunaa on mahdollista kasvattaa.

Naapurien kuuleminen:

Kaupunki on kuullut naapurit. Kuuleminen on tehty myös rakentamislupahakemuksen osalta.

Yhdellä naapurilla oli kysymyksiä kuulemiskirjeen liitteistä, mutta itse rakennushankkeeseen tai poikkeamiseen ei esitetty huomautuksia. Kysymyksiin vastasi rakennusvalvonnan edustaja 1.6.2026. Muilla naapureilla ei ollut huomautettavaa hankkeesta.

Päätöksen perustelut

Hakemuksen kohde sijaitsee Kukkolankadun eteläpuolella, puolivälissä katua. Tontilla sijaitsee kolmekerroksisena hahmottuva asuinkerrostalo. Rakennuksessa on niin sanottu rinnekellari, jossa on hyödynnetty tontin korkeuseroja. Kellarissa sijaitsevat kahden huoneiston sauna- ja varastotilat, muiden asuntojen varastot (joista osa sijaitsee väestönsuojassa), rakennuksen tekniset tilat sekä autotalli, johon mahtuu kolme autoa.

Hakijan tarkoituksena on muuttaa yksi varastohuone toimisto- tai työtilaksi. Rakennushankkeen myötä tontin enimmäiskerrosala ylittyy 13,5 k-m²:llä. Lisäksi muutos poikkeaa asemakaavan mukaisesta käyttötarkoituksesta, sillä tontille saa rakentaa ainoastaan asuntoja ja niitä palvelevia tiloja.

Hakemuksen kohteessa on aiemmin ylitetty asemakaavan mukainen rakennusoikeus (800 k-m²) 90 k-m²:llä annetulla poikkeamisluvalla (vuonna 2006). Aiemman ylityksen kanssa rakennusoikeuden kokonaisylitykseksi muodostuu yhteensä 103,5 k-m². Rakentamisen kokonaismääräksi muodostuu 903,5 k-m², mikä vastaa tehokkuuslukua noin $e = 0,5$.

Hakija on perustellut poikkeamista sillä, että tilan on alusta alkaen oletettu olevan työtila. Hakijan kanssa käydyssä puhelinkeskustelussa on lisäksi kerrottu, että tilassa on aiemmin toiminut lemmikkitrimmauspalvelu.

Kellarikerroksen tilojen muuttamisessa toimisto- tai työtilaksi keskeisiä vaatimuksia ovat tilojen soveltuvuus uuteen käyttöön, riittävä valonsaanti sekä työnteon edellyttämien tilojen tarkoituksenmukainen järjestäminen ympäristöministeriön asetuksen asuin-, majoitus- ja työtiloista (YmA 631/2024) mukaisesti. Hakijan toimittaman muutossuunnitelman perusteella asetuksen vaatimukset täyttyvät lukuun ottamatta ikkunan pinta-ala. Ikkunan pinta-ala on esitettyjen piirustusten mukaan 0,54 m² (0,9 m * 0,60 m), eli noin 80 % vaaditusta vähimmäisalasta. Ympäristöministeriön asetus

30.06.2026 § 30/2026

922/10.03.00.11/2026

mahdollistaa kuitenkin valaistuksen järjestämisen osittain tai kokonaan keinovalolla työn luonteen sitä edellyttäessä. Poikkeama asetuksen mukaisesta ikkunapinta-alasta on vähäinen ja sallittavissa ilman, että työnteon viihtyisyys tai turvallisuus vaarantuu.

Vaikka tontin kerrosala kasvaa, rakennusoikeuden ylitystä voidaan pitää vähäisenä, koska uusia tiloja ei rakenneta, vaan hyödynnetään olemassa olevia tiloja. Muutokset ovat pääosin rakennuksen sisäpuolisia, eikä niillä ole vaikutusta asumisviihtyvyyteen tai piha-alueiden ja autopysäköinnin toimivuuteen. Ratkaisulla ei myöskään ole kaupunkikuvaa heikentävää vaikutusta.

Esitetyistä piirustuksista ei ilmene huoneiston A7 asuntokohtaisen varaston sijainti. Poikkeamisen ehdoksi esitetään, että lupahakemuksen pohjapiirustuksissa esitetään kaikki vaaditut huoneistokohtaiset varastotilat.

Poikkeaminen täyttää rakentamislain 57 §:n mukaiset edellytykset. Edellä mainitut olosuhteet ja hakijan esittämät perustelut huomioiden poikkeamisesta ei aiheudu haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle. Poikkeaminen ei myöskään johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen eikä 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 §

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 muistutuksen tehneelle, Lupa- ja valvontavirastolle ja rakennusvalvonnalle.

30.6.2026

30.06.2026 § 30/2026

922/10.03.00.11/2026

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 %)

922/10.03.00.11/2026

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.