

1106/10.03.00.11/2026

Hakija/asianosainen

Kiinteistön 167-10-1020-2 haltijan valtuuttama asiamies

Asia

Kiinteistöä 167-10-1020-2 koskeva poikkeaminen

Päätös

Myönnän poikkeamisen asemakaavasta siten, että talousrakennuksia ja katoksia varten varattu jäljellä oleva pinta-ala siirretään rakennettavan, 127 k-m²:n suuruisen asuinrakennuksen yhteyteen. Kerrosala on laskettu 250 mm paksuisen ulkoseinärakenteen mukaan.

Poikkeaminen myönnetään edellyttäen, että tontilla säilytetään olemassa olevaa puustoa mahdollisuuksien mukaan tai istutetaan uutta puustoa sekä minimoidaan vettä läpäisemättömien pintojen osuus.

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 167-10-1020-2, joka sijaitsee osoitteessa Rääpälinkatu 18. Tontin pinta-ala on 1473 m².

Rakennushanke ja lupatarve:

Paritalon (127 k-m²) rakentaminen. Rakentaminen edellyttää asemakaavanmukaisen tontin enimmäisrakennusoikeuden yhdistämistä eli poikkeamista asemakaavasta.

Suunnittelutilanne:

Alueella on voimassa Vanhan Mutalan asemakaava vuodelta 2015. Tontti kuuluu erillispientalojen korttelialueeseen (AO). Korttelialueen tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin/rakennuspaikan pinta-alaan on sidottu kaavassa kerrosalukuun seuraavasti:

- I / e=0,20
- lu2/3 / e=0,25

Merkityn enimmäisrakennusoikeuden lisäksi kullekin tontille saa rakentaa talousrakennuksia ja katoksia. Niiden yhteenlaskettu pinta-ala saa olla enintään 70 m².

Tonttia varten on varattava 1 1/2 autopaikkaa asuntoa kohden, kuitenkin vähintään kaksi autopaikkaa tonttia kohden.

1106/10.03.00.11/2026

Rakennusjärjestys:

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

Hakijan perustelut:

Haetaan poikkeamista kerrosalojen yhdistämiselle ($295 \text{ m}^2 + 70 \text{ m}^2 = 365 \text{ m}^2$). Alueen asemakaavan mukainen rakennusoikeus yksikerroksisella rakennuksella on $e=0.2$ eli 295 m^2 , lisäksi tontille saa rakentaa enintään 70 m^2 talousrakennuksen.

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

Naapurien kuuleminen:

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

Päätöksen perustelut

Hakemuksen kohde sijaitsee Mutalan (10) kaupunginosassa osoitteessa Räätilinkatu 18. Tontin laajuus on 1473 m^2 ja tontti kuuluu erillispientalojen korttelialueeseen (AO). Tonttitehokkuus yhteen kerrokseen rakennettaessa on $e=0,20$, jolloin tontin yksikerroksisen rakentamisen laajuus on enimmillään 295 k-m^2 . Tämän lisäksi tontille saa asemakaavan mukaan tehdä pinta-alaltaan ja samalla myös kerrosalaltaan enintään 70 m^2 (70 k-m^2) laajuisen talousrakennuksen, jolloin tontin enimmäisrakennusoikeudeksi muodostuu yksikerroksisella rakentamisella 365 k-m^2 .

Tontilla sijaitsee tällä hetkellä yksikerroksinen 188 k-m^2 laajuinen erillispientalo (omakotitalo) ja 50 k-m^2 laajuinen talousrakennus. Tontilla on siten käyttämätöntä kerrosalaa jäljellä 107 k-m^2 ja tämän lisäksi 20 m^2 talousrakennuksia ja katoksia varten.

Hakijan tavoitteena on rakentaa tontille tontin nykyisen rakennuskannan lisäksi yksi yksikerroksinen 127 k-m^2 laajuinen erillispientalo (paritalo). Hankkeen toteutus edellyttää, että asemakaavassa talousrakennuksille osoitettua rakennusoikeutta käytetään osittain asuinrakennuksen rakentamiseen. Poikkeaminen ei lisää tontin kokonaisrakennusoikeutta, vaan koskee rakennusoikeuden kohdentamista eri käyttötarkoitukseen. Hanke poikkeaa asemakaavasta.

Hakijan esittämässä suunnitelmassa tontille ei ole osoitettu erillisiä uusia talousrakennuksia, vaan pelkästään uusi paritalo. Paritalon edellyttämät varastotilat on asemapiirroksessa osoitettu olemassa olevan talousrakennuksen yhteyteen. Olemassa olevan omakotitalon varastotilat on sijoitettu asemapiirroksessa omakotitalon yhteyteen. Uudelle erilliselle talousrakennukselle ei ole siten tarvetta.

Tontille sijoittuu poikkeamisen myötä kolme asuntoa, jolloin tontille on osoitettava 5 autopaikkaa (4,5 ap). Paikat on huomioitu suunnitelmassa pääosin kattamattomina avopaikkoina. Lisäksi tontille on varattu tilat oleskelua ja lumensäilytystä varten.

15.06.2026 § 28/2026

1106/10.03.00.11/2026

Uudisrakennus sijoittuu tontin takaosaan nykyisen asuinrakennuksen taakse. Rakennuksella ei ole sijaintinsa takia olennaisia vaikutuksia alueen kaupunkikuvaan. Rakennuksen etäisyydet tontin rajoista ovat 4 metriä, joten hankkeella ei ole merkittäviä vaikutuksia naapureihin. Naapureilla ei ole ollut myöskään huomauttamista hankkeesta.

Poikkeamisella mahdollistetaan tontin täydennysrakentaminen, joka on myös yksi asemakaavan tavoitteista. Kaava mahdollistaa Mutalan alueen tonttikohtaisen pikkuhiljaa tapahtuvan täydennysrakentamisen ja kaupunkirakenteen tiivistymisen. Poikkeaminen toteuttaa kaavanmukaisia tavoitteita.

Täydennysrakentamisesta huolimatta tontille jää edelleen riittävästi rakentamatonta tilaa esimerkiksi olemassa olevalle puustolle ja uudelle istutettavalle puustolle, mikä lisää tontin sopeutumista ilmastonmuutoksesta johtuviin sään ääri-ilmiöihin ja voi parantaa tontin ja alueen asuinviihtyisyyttä. Jatkosuunnittelussa onkin huomioitava olemassa olevat puut ja istutettava tontille uutta puustoa sekä vähennettävä kovien vettä läpäisemättömien pintojen käyttöä.

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

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 15.6.2026.

Allekirjoitus

vs. kaavoituspäällikkö

Natalia Musikka

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

Tiedoksianto

15.06.2026 § 28/2026

1106/10.03.00.11/2026

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

15.6.2026

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 %)

1106/10.03.00.11/2026

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.