

1105/10.03.00.11/2026

Hakija/asianosainen

Kiinteistön 167-4-64-18 omistaja

Asia

Kiinteistöä 167-4-64-18 koskeva poikkeaminen

Päätös

Myönnän poikkeamisen kiinteistölle 167-4-64-18 asemakaavan edellyttämästä kiviaineisesta julkisivumateriaalista, rakennusjärjestyksen mukaisesta rakennusten vähimmäisetäisyydestä tontin rajaan sekä ympäristöministeriön asetuksen asuin-, majoitus- ja työtiloista (631/2024) 5 §:n mukaisesta pääikkunan edessä olevan rakentamattoman tilan vähimmäisetäisyydestä (8 m) paritalon ja autokatoksen rakentamista varten.

Poikkeaminen myönnetään ehdolla, että paritalon ja naapurikiinteistön välinen paloturvallisuus varmistetaan palo-osastoinnilla, kiinteistöjen välille toteutetaan riittävä näkösuoja ja tontilla oleva koivu säilytetään tai korvataan suureksi tai keskikokoiseksi kasvavalla lehtipuulla. Istutettavan puun tulee olla suurikokoinen taimi.

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 167-4-64-18, joka sijaitsee IV kaupunginosassa osoitteessa Papinkatu 13b. Tontin pinta-ala on 1073 m².

Rakennushanke ja lupatarve:

Paritalon ja kahden auton autokatoksen rakentaminen. Suurin osa paritalon pääikkunoista sijoittuu tontin länsipuolelle siten, että niiden edessä oleva rakentamaton tila jää alle ympäristöministeriön asetuksessa edellytetyn 8 metrin etäisyyden. Lisäksi rakennushanke poikkeaa asemakaavan määräyksestä rakennusten pääasiallisesta julkisivumateriaalista sekä rakennusjärjestyksen mukaisesta rakennusten vähimmäisetäisyydestä tontin rajaan.

Suunnittelutilanne:

Tontilla on voimassa vuonna 2022 hyväksytty asemakaava, jossa tontti on osoitettu erillispientalojen korttelialueeksi (AO). Tontin tehokkuusluku on $e = 0,30$ (noin 322 k-m²). Suurin sallittu kerrosluku on kaksi (II). Asemakaavassa ei ole pientalotonteille osoitettu erillistä autopaikkavaatimusta, vaan tontilla sovelletaan asuinkerrostalotontteja koskevaa autopaikkavaatimusta (1 ap / 100 k-m²).

Tontilla on kaksi rakennusala. Sr-1-merkinnällä suojellulle Papinkadun puoleiselle asuinrakennukselle on osoitettu oma rakennusalsansa. Toinen rakennusala kattaa tontin

1105/10.03.00.11/2026

muun alueen lukuun ottamatta Papinkadun puoleista istutettavaa alueen osaa sekä itä- ja etelärajoille osoitettuja neljän metrin etäisyysalueita.

Täydennettävissä kortteleissa rakennusten tulee olla massoitteeltaan ja julkisivujen sommitteeltaan sellaisia, että ne muodostavat kaupunkikuvallisesti korkeatasoisen, ympäristöön sopivan kokonaisuuden. Rakennusten pääasiallisena julkisivumateriaalina on kuitenkin käytettävä kiviaineista materiaalia. Mahdolliset elementtisaumat tulee häivyttää sauman sijoituksen tai julkisivun pintarakenteen avulla. Talousrakennusten julkisivumateriaalina saa käyttää peittomaalattua puuta.

Rakennusjärjestys:

Alueella on voimassa Joensuun kaupungin rakennusjärjestys (KV 29.9.2025 § 108). Rakennusjärjestyksen 6 §:n mukaan rakennusta ei saa asemakaava-alueella sijoittaa neljää metriä lähemmäs tontin rajaa eikä kahdeksaa metriä lähemmäs naapurin asuinrakennusta, ellei kaavassa toisin määrätä. Pientaloalueilla rakennusalan rajan ulkopuolelle saa rakentaa asemakaavassa määrättyä rakennusoikeutta ylittämättä kerrosalaltaan enintään 30 m²:n suuruisen ja pinta-alaltaan enintään 40 m²:n suuruisen talousrakennuksen tai katoksen, ellei kaavassa ole määräystä talousrakennuksen tai katoksen rakentamisesta.

Rakennusjärjestyksen 36 §:n mukaan tontille tulee osoittaa kaksi autopaikkaa pientaloasuntoa kohti, ellei asemakaavasta muuta johdu.

Ympäristöministeriön asuin-, majoitus- ja työtiloista annetun asetuksen (631/2024) 5 §:n mukaan etäisyyden asuinhuoneen pääikkunan edessä samassa tai naapurikiinteistössä sijaitsevaan vastapäiseen rakennukseen on oltava vähintään yhtä suuri kuin vastapäisen rakennuksen korkeus huoneen lattiatasolta mitattuna, ellei asemakaavasta muuta johdu. Pääikkunan edessä tulee kuitenkin olla vähintään kahdeksan metrin etäisyyteen ulottuva rakentamaton tila. Pientalossa mainittu etäisyys voi samalla tontilla tai rakennuspaikalla olla viihtyisyyden vaatimukset huomioon ottaen pienempikin siten, että 45 asteen valokulma huoneen lattiatasoon nähden täyttyy.

Hakijan perustelut:

Rakennus sijoittuu tontin takaosaan sisäpihalle, eikä sen julkisivu näy merkittävästi kadulle. Puujulkisivu ei siten vaikuta Papinkadun katukuvaan eikä suojellun rakennuksen asemaan katutilassa. Puumateriaali erottaa uudisrakennuksen selkeästi suojellusta rakennuksesta ja tukee näin suojeluarvojen säilymistä. Kaavamääräys sallii jo talousrakennuksille peittomaalatun puun, mikä osoittaa, että puun käyttö on alueella lähtökohtaisesti hyväksyttävää. Autokatos toteutetaan kaavamääräyksen talousrakennuksia koskevan kohdan mukaisesti peittomaalatulla puulla.

Perustelut ympäristöministeriön asuin-, majoitus- ja työtiloista annetun asetuksen (631/2024) 5 §:ssä säädetyistä pääikkunan edessä olevaa rakentamatonta tilaa koskevasta vaatimuksesta poikkeamiselle ovat erillisessä liitteessä.

Naapurien kuuleminen:

Hakija on kuullut naapurit lukuun ottamatta tontin etelärajan naapurin, jonka kaupunki on kuullut. Lisäksi hakija on liittänyt hakemukseensa naapureiden suostumukset autokatoksen rakentamiselle alle neljän metrin etäisyydelle naapurin rajasta.

Yksi naapuri on jättänyt muistutuksen, jonka mukaan suunnitellun rakennuksen sisäänkäynti on väärällä puolella, koska hänen omistamansa tontin sisäänajo ja

1105/10.03.00.11/2026

kulkureitti sijoittuvat suoraan tulevien naapureiden oleskelualueen puolelle. Näin ollen heidän yksityisyytensä ei muistutuksen mukaan tule suunnitelmassa riittävästi huomioiduksi. Lisäksi muistutuksen jättäjän asuinrakennus sijaitsee korkeammalla, jolloin heidän oleskelualueelleen muodostuu suora näköyhteys. Rakennuksen toisin päin käännettynä yksityisyys säilyisi hieman parempana, koska vastapäisen talon sillä puolella olevat ikkunat ovat pienet.

Hakijan vastine naapurin muistutukseen:

Hakija on toimittanut vastineen naapurin jättämään muistutukseen. Vastineessa hakija toteaa, että rakennuksen sijoittuminen tontille perustuu asemakaavan mukaiseen rakennusalaan sekä tontilla olemassa olevaan ajoneuvoliittymään, joka määrittelee sisäänkäyntien ja autopaikoituksen tarkoituksenmukaisen sijoittamisen. Näiden lähtökohtien vuoksi rakennuksen sijaintia tai suuntausta ei voida olennaisesti muuttaa ilman koko suunnitteluratkaisun uudelleentarkastelua.

Rakennuksen olohuone- ja keittiötilat sekä terassit avautuvat osittain muistutuksen jättäneen naapurin tontin suuntaan. Suunnittelussa tämä on huomioitu sijoittamalla tontin rajalle pensasaita sekä terasseille näkösuojarimoitukset, jotka vähentävät suoria näkymiä naapurikiinteistölle.

Naapuripihan sijainti hakemuksen kohteena olevaa tonttia korkeammalla voi osittain heikentää pensasaidan näkösuojaa ylhäältä katsottuna. Hakija on valmis tarkastelemaan istutuksen korkeutta ja tiheyttä kyseisellä tontinrajalla, jotta näkösuoja ja yksityisyys toteutuvat mahdollisimman hyvin molempien kiinteistöjen kannalta.

Tiiviissä kaupunkirakenteessa naapurikiinteistöjen välisiä näkymiä ei voida täysin välttää, mutta niitä on pyritty vähentämään rakennuksen tilojen sijoittelulla sekä näkösuojarakenteilla ja istutuksilla. Rakennuksen kääntäminen tai sisäänkäyntien siirtäminen edellyttäisi koko rakennuksen pohjaratkaisun uudelleensuunnittelua, eikä sitä voida pitää asemakaavan tai tontin lähtökohtien kannalta tarkoituksenmukaisena. Hakija esittää, että näkösuojaa kehitetään tarvittaessa edelleen tontin rajalle toteutettavilla istutuksilla yhteistyössä naapurin kanssa.

Päätöksen perustelut

Hakemuksen kohteena oleva tontti sijaitsee Papinkadun varrella ruutukaavakeskustan eteläosassa. Tontin kadunpuoleisella osalla sijaitsee asemakaavassa suojeltu vuonna 1956 valmistunut asuinrakennus. Alun perin suorakulmainen tontti on myöhemmin lohkottu siten, että sen takaosaan on muodostunut sisäänveto.

Tontilla on voimassa vuonna 2022 hyväksytty suojelukaava, jossa alue on osoitettu erillispientalojen korttelialueeksi (AO). Tontin rakennusoikeus on tehokkuusluvulla $e = 0,30$ noin 322 k-m^2 , josta käyttämättä on noin 208 k-m^2 . Rakennusoikeutta voidaan pitää tontin kokoon ja muotoon nähden verrattain suurena, erityisesti kun huomioidaan tontilla sijaitseva suojeltu rakennus. Suurin sallittu kerrosluku on kaksi (II).

Suojellulle rakennukselle on osoitettu oma sr-1-merkinnällä varustettu rakennusalan, jonka taakse on kaavassa muodostettu kolmea tonttia koskeva väljä rakennusala. Kaavan tavoitteena on ollut mahdollistaa uusien asuinrakennusten muodostama yhtenäinen rakennusrivi tonttien takaosiin yhteisine piha-, pysäköinti- ja

1105/10.03.00.11/2026

ajojärjestelyineen. Toteutuminen olisi kuitenkin edellyttänyt kaikkien tontinomistajien yhteistä suunnittelua ja samanaikaista kehittämistä. Lisäksi tavoitellun piha-alueen säilyttämiseksi rakennusten olisi käytännössä tullut olla kaksikerroksisia, vaikka asemakaava sallii myös yksikerroksisen rakentamisen. Tontteja on kuitenkin ryhdytty kehittämään yksittäin, ja hakemuksen alainen hanke on niistä ensimmäinen.

Hakemuksessa esitetään yksikerroksisen paritalon sekä kahden auton autokatoksen rakentamista tontin takaosaan. Tontin muodon vuoksi paritalo sijoitetaan kohtisuoraan Papinkatuun nähden noin neljän metrin etäisyydelle länsirajasta. Myös autokatos sijoittuu alle neljän metrin etäisyydelle itärajasta.

Ratkaisu poikkeaa ympäristöministeriön asetuksen vaatimuksesta, jonka mukaan asuinhuoneen pääikkunan edessä tulee olla vähintään kahdeksan metriä rakentamatonta tilaa. Lisäksi ratkaisu poikkeaa rakennusjärjestyksen mukaisesta vähimmäisetäisyydestä tontin rajaan. Rakennuksen sijoittaminen edellyttää myös palo-osastointia, koska naapuritontilla sijaitsevia talousrakennuksia ei ole osastoitu. Paritalon julkisivumateriaali poikkeaa asemakaavasta, jonka mukaan sen tulisi olla kiviaineinen.

Poikkeamisia ympäristöministeriön asetuksesta ja rakennusjärjestyksestä perustellaan tontin haastavalla muodolla ja koolla. Hakijan mukaan rakennuksen sijoittelua, suuntausta tai runkosyvyyyttä ei voida muuttaa siten, että vaaditut etäisyydet toteutuisivat ilman merkittäviä haittoja asumisen toimivuudelle, pihajärjestelyille ja kulkuyhteyksille. Hakemuksen liitteinä on esitetty rakennusten välistä suhdetta kuvaava leikkauspiirros sekä varjotarkastelu, joiden perusteella luonnonvalon määrä asuinhuoneissa on riittävä. Selvitysten perusteella poikkeaminen ei vaaranna ympäristöministeriön asetuksen tavoitteiden mukaisten terveellisten ja viihtyisien asumisolosuhteiden toteutumista.

Poikkeamista julkisivumateriaalista perustellaan muun muassa sillä, että esitetty puumateriaali erottaa uudisrakennuksen selkeästi suojellusta rakennuksesta ja tukee näin suojeluarvojen säilymistä.

Naapuri on jättänyt hankkeesta muistutuksen, jossa on tuotu esiin huoli sekä naapurikiinteistön että rakennettavan paritalon asukkaiden yksityisyydestä. Naapuri on esittänyt rakennuksen kääntämistä siten, että sisäänkäynnit sijoittuisivat länsipuolelle ja pääikkunat itään. Hakijan vastineen mukaan rakennusala ja ajoneuvoliittymän sijainti ohjaavat sisäänkäyntien ja autopaikoituksen sijoittumista, minkä vuoksi rakennuksen suuntausta ei voida olennaisesti muuttaa ilman suunnitteluratkaisun perusteellista uudelleenarviointia.

Hakijan mukaan tiiviissä kaupunkirakenteessa naapurikiinteistöjen välisiä näkymiä ei voida täysin välttää, mutta niitä voidaan vähentää rakennuksen tilajärjestelyillä sekä näkösuojarakenteilla ja istutuksilla. Suunnitelmassa esitetään tontin rajalle pensasaita sekä terasseille näkösuojarimoitukset. Lisäksi hakija on ilmoittanut olevansa valmis tarkastelemaan istutusten korkeutta ja tiheyttä yksityisyyden turvaamiseksi mahdollisimman hyvin molempien kiinteistöjen näkökulmasta.

1105/10.03.00.11/2026

Muistutuksen johdosta rakennusvalvonta ja kaavoitus ovat pyytäneet hakijaa tutkimaan seuraavat ratkaisuvaihtoehdot:

- rakennuksen kääntäminen 180 astetta
- rakennuksen siirtäminen itään (Papinkatu 13a / Sepänkatu 9:n suuntaan)
- runkosityyden pienentäminen

Hakija on todennut erillisenä toimitetussa liitteessä, että ehdotetut vaihtoehdot on tutkittu, eivätkä ne ole toteuttamiskelpoisia ilman merkittäviä haittoja hankkeelle. Esitetyn vaihtoehdoisen sijoittelun ei arvioida merkittävästi parantavan etäisyys- tai yksityisyysolosuhteita, eikä se poistaisi tontin muodosta ja rakennusalojen sijainnista johtuvia suunnittelurajoitteita.

Poikkeamisen voidaan katsoa olevan hyväksyttävä, koska tontin poikkeuksellinen muoto, tontilla sijaitseva suojeltu rakennus sekä asemakaavassa osoitettu rakennusala rajoittavat merkittävästi uudisrakennuksen sijoittamismahdollisuuksia. Lisäksi asemakaava sallii sekä yksi- että kaksikerroksisen rakentamisen, joten hakemuksessa esitetty yksikerroksinen paritalo on rakennustyyppiltään ja massoitteeltaan asemakaavan mukainen. Kaksikerroksinen rakentaminen mahdollistaisi suuremmat etäisyydet samalla ja viereisillä tonteilla sijaitseviin rakennuksiin, mutta asemakaava ei velvoita kaksikerroksiseen rakentamiseen. Yksikerroksiset asuinrakennukset ovat nykyisessä pientalorakentamisessa yleisiä niiden esteettömyyden, asumisen toimivuuden ja kysynnän vuoksi.

Hakemuksessa esitettyjen varjostus- ja leikkaustarkastelujen perusteella asuinhuoneiden valaistusolosuhteet säilyvät riittävinä poikkeamisesta huolimatta. Vaikka pääikkunan edessä oleva rakentamaton tila jää osittain asetuksessa esitettyä vähimmäisetäisyyttä pienemmäksi, asetuksen tavoitteena olevien valoisuus- ja viihtyisyysolosuhteiden voidaan katsoa toteutuvan. Poikkeamisen vaikutukset jäävät näin ollen paikallisiksi eikä niillä ole laajempaa vaikutusta alueen rakentumiseen tai asumisolosuhteisiin.

Poikkeaminen julkisivumateriaalista on myös hyväksyttävissä, koska matalampi puuverhoiltu uudisrakennus sijoittuu tontin takaosaan ja jää kaupunkikuvallisesti alisteiseen asemaan suhteessa tontin arvokkaaseen suojeltuun rakennukseen. Puujulkisivu erottaa uudisrakennuksen selkeästi historiallisesta rakennuksesta ja tukee siten suojeluarvojen säilymistä. Lisäksi vastaavanlainen paritaloratkaisu on toteutettu Papinkatu 13a:n naapuritontilla. Poikkeamisen ei näin ollen voida katsoa heikentävän alueen kaupunkikuvallisia tai suojelullisia arvoja.

Hakemuksessa esitetty ratkaisu mahdollistaa asemakaavan mukaisen rakennusoikeuden tarkoituksenmukaisen hyödyntämisen vaarantamatta suojellun rakennuksen arvoja tai alueen käyttötarkoituksen toteutumista. Hakemuksen liitteessä esitettyjen selvitysten perusteella asuinhuoneiden valaistusolosuhteet ovat riittävät, eikä poikkeamisesta aiheudu merkittäviä haitallisia vaikutuksia ympäristölle. Yksityisyyteen kohdistuvia vaikutuksia voidaan lieventää suunnitelmassa esitetyillä näkösuoja- ja istutusratkaisulla.

16.07.2026 § 31/2026

1105/10.03.00.11/2026

Yksikerroksisen paritalon sijoittaminen lähelle tontin rajaa ja naapuritontilla sijaitsevaa talousrakennusta vaikuttaa paloturvallisuuteen, pihan käytettävyyteen, vehreyteen, hulevesien luonnolliseen imeytymiseen sekä asukkaiden viihtyisyyteen ja yksityisyyteen. Vaikutusten lieventämiseksi poikkeamisen ehdoksi esitetään, että palo-osastointi toteutetaan joko rakennettavaan paritaloon tai naapuritontilla sijaitsevaan talousrakennukseen. Lisäksi paritalon ja naapuritontin väliin tulee muodostaa riittävä näkösuoja, ja tontilla oleva koivu tulee säilyttää tai, mikäli säilyttäminen ei ole mahdollista, sen tilalle tulee istuttaa uusi puu.

Poikkeaminen täyttää rakentamislain mukaiset poikkeamisen edellytykset. Edellä mainitut olosuhteet ja hakijan esittämät perustelut huomioon ottaen poikkeamisesta ei aiheudu haittaa kaavoitukselle, suojelutavoitteiden toteuttamiselle, naapuritontin täydentämiselle eikä alueiden käytön muulle järjestämiselle. Lisäksi poikkeaminen ei vaikeuta rakennetun ympäristön suojelua eikä johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Valmistelija: kaavoitusarkkitehti Natalia Musikka / 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 16.7.2026.

Allekirjoitus

Kaavoituspäällikkö

Pauli Sonninen

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

Tiedoksianto

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

16.7.2026

16.07.2026 § 31/2026

1105/10.03.00.11/2026

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 %)

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 oikaisuvaatimusaajan päättymistä johonkin yllä mainituista kaupunkirakennepalveluiden osoitteista.

