

1250/10.03.00.11/2026

Hakija/asianosainen

Kiinteistön 167-16-1650-1 haltijan valtuuttama asiamies

Asia

Kiinteistöä 167-16-1650-1 koskeva poikkeaminen

Päätös

Myönnän poikkeamisen kerrosalan ylittämiseksi 24 k-m²:llä talousrakennuksen rakentamista varten kiinteistölle 167-16-1650-1. Talousrakennuksen laajuus on 10 k-m² ja kerrosala on ylitetty kiinteistöllä jo aiemmin 14 k-m²:llä.

Talousrakennuksen laajuus perustuu asemapiirroksessa esitettyihin mittoihin.

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

Asian kuvaus

Paikka:

Hakemus koskee kiinteistöä 167-16-1650-1, joka sijaitsee Penttilän (16) kaupunginosassa osoitteessa Hunajatie 12. Tontin pinta-ala on 633 m².

Rakennushanke ja lupatarve:

Talousrakennuksen (varasto) rakentaminen. Tontin kaavanmukainen kerrosala ylittyy 24 k-m²:llä. Rakennushanke edellyttää poikkeamista asemakaavasta.

Suunnittelutilanne:

Alueella on voimassa asemakaava vuodelta 2003. Asemakaavan mukaan tontti on osa erillispientalojen korttelialuetta (AO). Tontin tehokkuusluku on $e=0,25$.

- Kullekin AO-tontille saadaan rakentaa yksi erillinen talousrakennus ja katos. Näiden yhteenlaskettu pinta-ala saa olla 60 m².
- Talousrakennus ja katos voidaan sijoittaa myös rakennusalan ulkopuolelle. Näiden etäisyydet tontin rajoista on oltava vähintään kaksi metriä ja rakennuksissa vähintään neljä metriä.

Kiinteistölle on myönnetty poikkeamislupa vuonna 2006. Poikkeamisluvalla on muutettu asuinrakennuksen sisäpuolisia tiloja kerrosalaan laskettaviksi tiloiksi, jolloin tontin kerrosala on ylitetty 14 k-m²:llä. Rakennusvalvonnan suorittamalla loppukatselmuksella vuonna 2011 kiinteistöllä on havaittu luvaton liiteri ja kehoitettu hakemaan sille lupa (käytännössä ensin poikkeamislupa*).

* Nykyisen lainsäädännön mukaisesti pelkästään poikkeamislupa, ei tarvetta rakentamisluvulle.

1250/10.03.00.11/2026

Rakennusjärjestys:

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

Hakijan perustelut:

Haetaan lisärakennusoikeutta 9 m² [10 k-m²] varaston rakentamiseen.

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

Naapurien kuuleminen:

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

Päätöksen perustelut

Hakemuksen kohde sijaitsee Penttilän (16) kaupunginosassa osoitteessa Hunajatie 12. Kohde on osa erillispientalojen korttelialuetta (AO). Tontin tehokkuusluku on $e=0,25$ ja pinta-ala 633 m², jolloin tontin enimmäiskerrosalaksi muodostuu 158 k-m². Tontilla sijaitsee 172 k-m² laajuinen erillispientalo, joten tontin kaavanmukainen kerrosala on ylitetty 14 k-m²:llä. Ylitys on mahdollistettu vuoden 2006 poikkeamisluvalla.

Hakijan tavoitteena on luvittaa nyt haettavalla poikkeamisluvalla tontilla jo oleva maapohjainen pienehkö liiterirakennus, jonka laajuus on asemapiirroksessa esitettyjen mittojen mukaan noin 10 k-m². Luvituksen myötä tontilla käytetty kerrosala kasvaa 182 k-m²:iin, jolloin tontin kaavanmukainen enimmäiskerrosala ylittyy 24 k-m²:llä (n. 15 %). Tontitehokkuudeksi muodostuu noin $e=0,29$.

Ylitys on suhteellisesti ottaen melko suuri, koska tontin koko on varsin pieni (633 m²). Tontti onkin pinta-alaltaan lähiympäristön pienimpiä tontteja. Lähiympäristön pienehköillä AO-tonteilla on myönnetty jo alueen toteutusvaiheessa pari poikkeamista tonttien enimmäiskerrosalasta. Näissä poikkeamisissa tontitehokkuudeksi on muodostunut noin $e=0,28-0,29$, joten hakijan tavoittelema poikkeaminen on siten linjassa aiempien ylitysten kanssa.

Asemakaavan mukaan AO-tonteille saa asemakaavan mukaan rakentaa yhden erillisen talousrakennuksen ja katoksen, joiden yhteenlaskettu pinta-ala saa olla 60 m². Hakemuksen kohteena olevalla tontilla ei sijaitse tällä hetkellä luvanvaraisia talousrakennuksia, jotka veisivät kaavanmukaista pinta-alaa. Poikkeamisen myötä tontille jää siten edelleen jäljelle 50 m² käyttämätöntä pinta-alaa kerrosalaan kuulumattomia katoksia varten.

Talousrakennus sijoittuu tontin takaosaan asemakaavamääräysten mukaiseen sijaintiin. Etäisyydet tontin rajoihin ovat riittävät, joten rakennus ei aiheuta haittaa naapureille. Naapureilla ei myöskään ollut huomautettavaa hankkeesta. Hankkeella ei ole myöskään olennaisia vaikutuksia alueen kaupunkikuvaan.

07.08.2026 § 32/2026

1250/10.03.00.11/2026

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 7.8.2026.

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.

7.8.2026

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 %)

1250/10.03.00.11/2026

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, työnteeseen 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.

Oikaisuvaatimus kirjelmässä 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.