

1251/10.03.00.11/2026

Hakija/asianosainen

Kiinteistön 167-2-6-2 omistajat, sekä omistajien valtuuttama asiamies

Asia

Kiinteistöä 167-2-6-2 koskeva poikkeaminen

Päätös

Myönnän poikkeamisen kiinteistölle 167-2-6-2 asemakaavan määräyksestä, joka koskee asuinkäytön autopaikkavaatimusta (1 ap / 100 k- m²), valtion vanhan virastotalon A-, B- ja C-siipien tilojen muuttamiseksi asuinkäyttöön siten, että autopaikkavaatimuksena voidaan soveltaa suhdelukua 1 ap / 125 k- m². Lisäksi myönnän poikkeamisen asemakaavan istutettavaa alueen osaa koskevasta määräyksestä Torikadun ja Rantakadun puoleisilla alueilla autopaikkojen sijoittamiseksi osittain istutettavalle alueelle.

Maaherran asuintalon kohdalle suunniteltu uudisrakennus ei sisälly tähän poikkeamispäätökseen.

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 167-2-6-2, joka sijaitsee Joensuun keskustassa osoitteessa Torikatu 36. Tontin pinta-ala on 12717 m².

Rakennushanke ja lupatarve:

Vanhan virastotalon tilojen muutos asuinrakennukseksi. Hanke edellyttää poikkeamista asemakaavan autopaikkavaatimuksesta (1 ap / 100 k-m²) sekä istutettavasta alueen osasta autopaikkojen sijoittamiseksi istutettavalle alueelle.

Suunnittelutilanne:

Tontilla on voimassa vuonna 2022 hyväksytty suojelukaava, jossa tontti on osoitettu asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (AL). Tontin tehokkuusluku on e = 1,2 (15260 k-m²). Suurin sallittu kerrosluku on neljä (IV).

Valtion vanha virastotalo on asemakaavassa suojeltu merkinnällä sr-1. Suojelumerkintä koskee myös rakennuksen pääaulaa. Rakennuksen julkisivuihin vaikuttavista muutoksista ja sisätiloja koskevista muutostöistä on pyydettävä museoviranomaisen lausunto ennen rakennuslupapäätöksen tekemistä.

1251/10.03.00.11/2026

Rantakadun puolelle ei saa järjestää ajoneuvoliittymää. Korttelialueen reunat on osoitettu istutettaviksi alueen osiksi. Tontin keskellä oleva puistomainen piha on merkitty ohjeelliseksi istutettavaksi alueen osaksi.

Autopaikkoja on toteuttava tontille vähintään seuraavasti:

Liiketilat: 1 ap / 50 k-m².

Toimisto-, kokoontumis- ja ravintolatilat: 1 ap / 70 k-m².

Asuminen: 1 ap / 100 k-m².

Erityisryhmien ARA-tuettu vuokra-asuminen: 1 ap / 160 k-m².

Tehostettu palveluasuminen: 1 ap / 190 k-m²

Autopaikkamääräys sovelletaan uudis- ja lisärakentamiseen.

Rakennusjärjestys:

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

Rakennusjärjestyksen 36 §:n mukaan suojeltujen rakennusten autopaikkojen määrityksessä voidaan soveltaa tapauskohtaista harkintaa.

Hakijan perustelut:

Kiinteistön pysäköintitilanne on jo nykytilanteessa poikkeuksellisen haastava. Nykyinen asemakaavan mukainen autopaikkavaatimus ei ole toteutunut kiinteistöllä nykyisessäkään käyttötarkoituksessa. Suunniteltu käyttötarkoituksen muutos, rakennusten kehittäminen asumiseen sekä pysäköintijärjestelyjen kokonaisratkaisu parantavat tontin pysäköintitilannetta lähtötilanteeseen verrattuna.

Hankkeessa toteutetaan kaikki tontille järkevästi ja kaupunkikuvallisesti toteutettavissa olevat autopaikat. Pysäköintiä on tutkittu koko korttelin ja A-, B- ja C-siipien muodostaman kokonaisuuden kannalta. Uusimman autopaikkalaskelman mukaan tontille on osoitettu 112 autopaikkaa, kun poikkeamisen mukainen laskennallinen tarve on 111 autopaikkaa. Poikkeamisen mukaisella mitoituksella tontin pysäköintiratkaisu on siten kokonaisuutena toimiva.

Poikkeaminen mahdollistaa suojellun rakennuskokonaisuuden tarkoituksenmukaisen käytön, kehittämisen ja ylläpidon. Rakennusten pysyminen aktiivisessa ja taloudellisesti kestäväällä tavalla toteutettavassa käytössä tukee rakennetun ympäristön suojelutavoitteiden toteutumista.

Poikkeaminen ei aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle. Poikkeaminen ei vaikeuta luonnonsuojelun tai rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista, eikä johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Naapurien kuuleminen:

Kaupunki on kuullut naapurit. Naapureilla ei ollut huomautettavaa.

1251/10.03.00.11/2026

Pyydetty lausunnot:

Poikkeamislupahakemukseen on pyydetty sisäisesti lausunnot kaupunkirakennepalveluiden maaomaisuudelta ja yhdyskuntatekniikalta. Yhdyskuntatekniikalla ei ollut huomautettavaa.

Maaomaisuuden lausunnossa todetaan, että autopaikkavaatimuksesta poikkeaminen heikentäisi autopaikkoja koskevien kaavamääräysten ohjausvaikutusta, koska vastaava väljennys olisi tasapuolisen kohtelun vuoksi perusteltava myös muissa kohteissa. Lisäksi ratkaisulla voisi olla myös vaikutuksia aiemmin laadittuihin maankäyttösopimuksiin, joissa autopaikkavelvoitteen täyttäminen on perustunut pysäköintilaitoksista hankittaviin autopaikkoihin. Maaomaisuus katsoo, että poikkeaminen on merkittävä.

Hakija on toimittanut vastineen lausuntoon, jonka mukaan poikkeamislupahakemuksessa ei ole kyse yleisestä keskusta-alueen autopaikkamitoituksen muuttamisesta tai kategorisesta väljennyksestä tulevia hankkeita varten, vaan yksittäisestä, jo rakennettuun suojeltuun kiinteistökokonaisuuteen liittyvästä tapauskohtaisesta ratkaisusta. Kohteen autopaikkatilanne poikkeaa olennaisesti tavanomaisesta uudisrakentamisesta, koska rakennuskokonaisuus on asemakaavalla suojeltu, olemassa oleva kohde sijaitsee keskusta-alueella eikä autopaikkojen määrää voida lisätä samoin keinoin kuin tavanomaisessa uudishankkeessa. Ratkaisu ei heikennä alueen nykyistä autopaikkatilannetta, vaan parantaa lähtötilannetta toteuttamalla tontille kaikki käytännössä, kaupunkikuvallisesti ja suojeluarvot huomioon ottaen toteutettavissa olevat autopaikat.

Vastineessa todetaan lisäksi, että poikkeaminen perustuu kohteen erityisiin olosuhteisiin: olemassa olevaan rakennuskantaan, suojelutavoitteisiin, tontin fyysisiin rajoitteisiin, keskustasijaintiin sekä siihen, että hanke edistää rakennuskokonaisuuden tarkoituksenmukaista käyttöä ja ylläpitoa. Ratkaisua ei tule pitää yleisenä ennakkoratkaisuna, jonka perusteella samaa mitoitusta olisi sovellettava kategorisesti muihin tuleviin hankkeisiin, vaan mahdolliset muut hankkeet tulee arvioida erikseen niiden omien olosuhteiden ja kaavamääräysten perusteella. Poikkeamispäätös ei myöskään tällä kohdekohtaisella perusteella avaa tai muuta aiemmin laadittuja maankäyttösopimuksia. Poikkeaminen perustuu siihen, että olemassa olevan suojellun kiinteistökokonaisuuden käyttötarkoituksenmukainen kehittäminen edellyttää kohteen olosuhteisiin sovitettua ratkaisua.

Hakija katsoo, että esitetty poikkeaminen on perusteltu eikä se aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle. Ratkaisu tukee olemassa olevan, suojellun kiinteistökokonaisuuden kestäväää käyttöä ja on kokonaisuutena asemakaavan tavoitteiden mukainen.

Päätöksen perustelut

Päätöksen alainen tontti sijaitsee Joensuun keskustassa Rantakadun ja Torikadun välisellä alueella osoitteessa Torikatu 36. Tontilla sijaitsee arkkitehti Kurt Simbergin suunnittelema entinen valtion virastotalo maaherran asuintaloineen (1966), jotka on

1251/10.03.00.11/2026

osoitettu maakunnallisesti merkittäviksi rakennetun kulttuuriympäristön kohteiksi (ma/km). Voimassa olevassa asemakaavassa suojelumerkintä sr-1 on osoitettu virastorakennukselle. Maaherran asuintalo ei kuulu asemakaavan suojelumerkinnän piiriin.

Käsiteltävä poikkeamishakemus koskee ainoastaan suojellun entisen virastorakennuksen käyttötarkoituksen muutokseen liittyvää poikkeamista asemakaavan autopaikkavaatimuksesta. Hakemus ei koske samalla tontilla sijaitsevaa maaherran asuinrakennusta.

Voimassa olevassa asemakaavassa tontti on osoitettu asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (AL). Hakijan tavoitteena on muuttaa tontilla sijaitseva suojeltu virastorakennus pääosin asuinkäyttöön. Käyttötarkoituksen muutos on asemakaavan mukainen.

Asemakaavan asumiskäyttöä koskevan autopaikkamääräyksen perusteella tontille tulisi toteuttaa yhteensä 113 autopaikkaa. Hakemuksessa esitetään asumisen osalta toteutettavaksi 92 autopaikkaa, jolloin vaje on 21 autopaikkaa eli noin 20 prosenttia asemakaavan vaatimuksesta.

Asemakaavan autopaikkavaatimus kohdistuu määräyksen sanamuodon perusteella uudis- ja lisärakentamiseen. Koska kyseessä on suojellun rakennuksen käyttötarkoituksen muutos ilman lisärakentamista, asemakaavamääräystä ei voida tulkita sellaisenaan käyttötarkoituksen muutosta koskevaksi eikä asemakaava siten edellytä hankkeen yhteydessä uusien autopaikkojen toteuttamista.

Tontille on toteutettu 66 autopaikkaa, mikä perustuu aiemmin toteutuneeseen tilanteeseen, jossa tontille ei ole järjestetty kaikkia aikaisemman asemakaavan edellyttämiä autopaikkoja. Autopaikkamäärä jää sekä aiemman että nykyisen asemakaavan mukaisia vaatimuksia pienemmäksi.

Käyttötarkoituksen muutos lisää rakennuksen tosiasiallista autopaikkatarvetta. Tontilla olevien autopaikkojen määrää voidaan pitää riittämättömänä suhteessa asuinkäyttöön muuttamisesta aiheutuvaan pysäköintitarpeeseen. Rakentamislain (751/2023) 126 §:n 3 momentin mukaan rakennuksen tai sen osan käyttötarkoitusta muutettaessa on otettava huomioon muutoksesta johtuva autopaikkojen tarve. Tällöin autopaikkatarpeen arvioinnin lähtökohtana voidaan pitää asemakaavassa asumiselle asetettua autopaikkavaatimusta. Koska hankkeessa ei saavuteta asemakaavan mukaisen autopaikkavaatimuksen tasoa, autopaikkakysymys ratkaistaan poikkeamismenettelyssä.

Hakija on selvittänyt vaihtoehtoja autopaikkojen järjestämiseksi. Selvitysten perusteella suurin osa suojeltua rakennusta koskevista autopaikoista voidaan sijoittaa tontille. Hakija on arvioinut myös pysäköintilaitosten hyödyntämistä, mutta käyttöoikeuksien hankinnan tarkoituksenmukaisuutta on pidetty epävarmana suhteessa suojellun rakennuksen korjaus- ja muutostöiden kustannuksiin sekä hankkeen kokonaisedellytyksiin.

1251/10.03.00.11/2026

Kaupungingeodeetti on jättänyt lausunnon poikkeamislupahakemuksesta, jossa esitetään huolta siitä, että autopaikkavaatimuksesta poikkeaminen voisi heikentää kaavamääräysten ohjausvaikutusta, luoda paineita vastaaviin poikkeamisiin muissa hankkeissa sekä vaikuttaa aiemmin laadittuihin maankäytösopimuksiin, minkä vuoksi poikkeamista pidetään merkittävänä. Hakija on jättänyt vastineet lausuntoon.

Kyseessä on suojeltu rakennus. Autopaikkamäärien arvioinnissa on huomioitu kohteen suojeluarvoista johtuvat erityispiirteet. Tällainen tapauskohtainen harkinta on tunnistettu myös rakennusjärjestyksen 36 §:ssä, ja se on yhdenmukainen asemakaavan sekä rakentamislainsäädännön tavoitteiden kanssa. Tapauskohtainen harkinta merkitsee lähtökohtaisesti sitä, että ratkaisu perustuu kohteen yksilöllisiin ominaisuuksiin eikä muodosta sellaisenaan muiden kohteiden kohtelua ohjaavaa yleistä linjausta. Tämän vuoksi käsillä olevaa hanketta ei voida pitää sellaisena ennakkotapauksena, joka automaattisesti ulottuisi muihin kohteisiin, vaan kunkin kohteen arviointi on tehtävä sen omien olosuhteiden ja erityispiirteiden perusteella.

Hankkeessa ei synny uutta rakennusoikeutta eikä lisärakentamista, vaan kyseessä on olemassa olevan suojellun rakennuksen sisätiloissa toteutettava asemakaavan mukainen käyttötarkoituksen muutos. Tämän vuoksi hankkeen lähtökohdat poikkeavat olennaisesti niistä hankkeista, joissa autopaikkamääräyksiä on tyypillisesti sovellettu ja joiden perusteella maankäytösopimuksia on laadittu.

Tasapuolisen kohtelun näkökulmasta olennaista on kohdella samanlaisia tapauksia samalla tavoin. Suojeltuun rakennukseen kohdistuva käyttötarkoituksen muutos keskusta-alueella, ilman rakennuksen laajentamista ja rakennusjärjestyksen mahdollistaman harkinnan piirissä, ei ole rinnastettavissa tavanomaiseen uudisrakentamiseen tai rakennusoikeutta lisääviin hankkeisiin. Lisäksi vastaavia suojeltuja rakennuksia, joissa käyttötarkoituksen muutoksen yhteydessä jouduttaisiin arvioimaan autopaikkavaatimuksia, on todennäköisesti hyvin vähän.

Rakennus on asemakaavassa suojeltu, ja käyttötarkoituksen muutos asumiseen mahdollistaa sen pitkäjänteisen käytön, kunnossapidon ja säilymisen osana rakennettua kulttuuriympäristöä. Kaavan mukaisen autopaikkavaatimuksen täysimääräinen toteuttaminen vaikeuttaisi käyttötarkoituksen muutoksen toteuttamista ja edellyttäisi suojellun rakennuksen pihaympäristön muuttamista tavalla, joka vaarantaisi rakennuksen ja sen ympäristön kulttuurihistoriallisten arvojen säilymisen. Jo esitetyssä ratkaisussa autopaikkojen toteuttaminen edellyttää asemakaavassa istutettavan alueen osan pienentämistä. Autopaikkamäärän lisääminen edellyttäisi nykyistä suurempia muutoksia suojellun rakennuksen pihapiiriin ja sen ominaispiirteisiin.

Autopaikkojen vähentäminen tukee siten rakennussuojelun tavoitteiden toteutumista sekä mahdollistaa olemassa olevan rakennuskannan tarkoituksenmukaisen uudelleenkäytön. Ratkaisussa huomioidaan rakentamislain (751/2023) 5 §:ssä säädetty rakentamisen ohjauksen lähtökohdat.

Arvioidaan, että autopaikkavaatimuksesta poikkeamisesta ei aiheudu merkittävää haittaa kaavan toteuttamiselle eikä alueen liikennejärjestelyille, koska kohde sijaitsee

1251/10.03.00.11/2026

keskusta-alueella erinomaisesti saavutettavassa paikassa. Joukkoliikenteen pysäkit sijaitsevat rakennuksen välittömässä läheisyydessä, minkä lisäksi alueen palvelut, työpaikat ja oppilaitokset ovat saavutettavissa kävellen ja pyöräillen. Sijainti vähentää merkittävästi henkilöauton käyttötarvetta verrattuna heikommin saavutettaviin alueisiin.

Ottaen huomioon rakennuksen suojelustatus, hankkeen luonteen olemassa olevan rakennuskannan käyttötarkoituksen muutoksena, keskustasijainnin, hyvän joukkoliikennesaavutettavuuden, arvioidun asukaskunnan vähäisen autoistumisasteen sekä mahdollisuuden hyödyntää olemassa olevaa pysäköintikapasiteettia, voidaan autopaikkavaatimuksesta poikkeamista pitää maankäytöllisesti ja kaupunkirakenteellisesti perusteltuna.

Poikkeaminen täyttää rakentamislain 57 §:n mukaiset poikkeamisen edellytykset. Edellä esitetyt olosuhteet ja hakijan perustelut huomioon ottaen poikkeamisesta ei aiheudu haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muullekaan järjestämiselle. Poikkeaminen ei myöskään johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen.

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 21.8.2026.

Allekirjoitus

Kaavoituspäällikkö

Pauli Sonninen

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

Tiedoksianto

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

21.8.2026

21.08.2026 § 34/2026

1251/10.03.00.11/2026

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.

