

1281/10.03.00.11/2026

Hakija/asianosainen

Kiinteistön 167-14-1436-36 omistaja

Asia

Kiinteistöä 167-14-1436-36 koskeva poikkeaminen

Päätös

Myönnän poikkeamisen kiinteistölle 167-14-1436-36 asemakaavan mukaisesta rakennusalaista, kattoharjan suunnasta sekä määräyksestä, jonka mukaan enintään 70 % tontin sallitusta kerrosalasta saadaan rakentaa ensimmäiseen kerrokseen, yksikerroksisen 109 k-m²:n suuruisen asuinrakennuksen rakentamiseksi (250 mm paksun ulkoseinärakenteen mukaan laskettuna). Tontin kokonaisrakennusoikeus (145,6 k-m² + 50 k-m²) ei ylitä.

Lisäksi myönnän poikkeamisen määräyksestä, jonka mukaan talousrakennukseen saa sijoittaa vain lämmittämättömiä asumista palvelevia varasto-, autonsäilytys- ja muita vastaavia tiloja, lämpimien varastotilojen rakentamiseksi autokatoksen yhteyteen.

Päätös on voimassa kaksi vuotta, jonka kuluessa toimenpiteelle on haettava rakentamislupa. Toimenpiteisiin saa ryhtyä, kun niille myönnetty rakentamislupa on saanut lainvoiman.

Asian kuvaus

Paikka:

Hakemus koskee kiinteistöä 167-14-1436-36, joka sijaitsee Karsikon kaupunginosassa osoitteessa Annikinkatu 9. Tontin pinta-ala on 728 m². Tontti ei ole asemakaavan mukainen, vaan tontille on laadittu erillinen tonttijako.

Rakennushanke ja lupatarve:

109 k- m²:n suuruisen yksikerroksisen asuinrakennuksen rakentaminen. Lisäksi tontille on tarkoitus rakentaa pinta-alaltaan 50 m²:n kokoinen talousrakennus, jossa on autokatos ja lämmin varasto. Suunnitellun asuinrakennuksen ensimmäisen kerroksen sallittu kerrosala ylittyy noin 7 m²:llä. Lisäksi rakennus sijoittuu osittain rakennusalan ulkopuolelle, ja sen kattosuunta on asemakaavasta poiketen Annikinkadun suuntainen. Talousrakennukseen on tarkoitus sijoittaa myös lämpimiä varastotiloja, mikä poikkeaa talousrakennuksia koskevista asemakaavamääräyksistä. Talousrakennuksen pinta-ala on asemakaavan mukainen.

Suunnittelutilanne:

Alueella on voimassa vuonna 1977 vahvistettu asemakaava, jossa alue on osoitettu erillispientalojen korttelialueeksi (AO). Tontin rakennusoikeus on $e = 0,20$, mikä vastaa 145,6 k- m²:n kerrosalaa. Rakennusoikeudesta enintään 70 % saadaan sijoittaa

1281/10.03.00.11/2026

ensimmäiseen kerrokseen. Suurin sallittu kerrosluku on II. Enimmäiskerrosalan lisäksi tontille saa rakentaa enintään 50 m²:n suuruisen ulkorakennuksen, johon saa sijoittaa lämmittämättömiä asumista palvelevia varasto-, autosuoja- ja muita vastaavia tiloja.

Rakennuksissa tulee olla harjakatto, jonka kattokaltevuus on 1:1-1:3. Asuinrakennuksen harjakorkeus saa olla enintään 7 metriä maanpinnasta ja talousrakennuksen enintään 3,5 metriä. Rakennusten julkisivumateriaalina tulee käyttää puuta.

Rakennusten rakentamiseen neljää metriä lähemmäksi viereisen tontin rajaa vaaditaan naapurin suostumus.

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.

Hakijan perustelut:

Hakijan esittämät perustelut voidaan tiivistää seuraavasti:

Rakennusoikeuden ensimmäiseen kerrokseen sijoitettavan osuuden ylitys mahdollistaa yksikerroksisen ratkaisun, joka käyttää rakennusoikeutta kokonaisuutena vähemmän kuin kaavan mukainen toteutus. Ratkaisu sopeutuu ympäristöön eikä muuta kaupunkikuvaa olennaisesti. Lisäksi se parantaa rakennuksen toimivuutta ja esteettömyyttä.

Lämpimien tilojen sijoittaminen talousrakennukseen ei vaikuta rakennuksen ulkonäköön. Rakennuksen käyttötarkoitus säilyy edelleen talousrakennuksena. Ratkaisu parantaa rakennuksen käyttökelpoisuutta ja mahdollistaa tilojen monipuolisemman käytön kiinteistön tarpeisiin.

Rakennusalan ylitys mahdollistaa tontin tarkoituksenmukaisen käytön tontin ominaisuudet huomioon ottaen. Rakennuksen harjasuunnan muuttamista esitetään toiminnallisista syistä. Muutos sopeutuu alueen rakennuskantaan eikä heikennä kaupunkikuvaa.

Poikkeamisten katsotaan olevan kokonaisuutena vähäisiä ja täyttävän rakentamislain edellytykset. Hanke ei aiheuta haittaa kaavoitukselle, ympäristölle tai naapureille.

Naapurien kuuleminen:

Hakija on kuullut naapurit yhtä kuolinpesää lukuun ottamatta, koska kuolinpesän osakkaiden yhteystietoja ei ollut mahdollista saada. Kaupunki on tämän vuoksi kuuluttanut poikkeamis- ja rakentamislupahakemuksen vireilletulosta Karjalaisessa sekä Joensuun kaupungin verkkosivuilla. Naapureilla ei ollut huomautettavaa hankkeesta.

1281/10.03.00.11/2026

Lisäksi hakija on liittänyt hakemukseensa naapureiden suostumukset autokatoksen rakentamiseen alle neljän metrin etäisyydelle naapurin rajasta.

Päätöksen perustelut

Hakemuksen kohde sijaitsee Karsikossa Karsikon koulun eteläpuolella, Annikinkadun varrella, umpinaisen Kimmontien vastapäässä. Elokuussa 2025 tontille on myönnetty purkamislupa siinä olleille rakennuksille. Rakennukset purettiin samana vuonna.

Alueen asemakaava on vuodelta 1977 ja se perustuu silloiseen rakentamistilanteeseen, esimerkiksi rakennusalojen sijainnin ja kattojen harjansunnan osalta. Kaavan laatimisen jälkeen muutokset Annikinkadulla ovat olleet vähäisiä lukuun ottamatta Kimmonpuiston osalta, johon Karsikon koulu on laajennettu. Kadun varren rakennuskanta on iältään vaihteleva, joskin suurin osa rakennuksista on rakennettu ennen 1970-lukua.

Hakijan tavoitteena on rakentaa tontille yksikerroksinen asuinrakennus ja talousrakennus. Rakennushanke poikkeaa asemakaavan mukaisesta rakennusalaista, rakennukselle osoitetusta kattoharjansuunnasta ja talousrakennusten tilojen lämmittämättömyysvaatimuksesta. Poikkeamista haetaan myös määräyksestä, jonka mukaan enintään 70 % tontin sallitusta kerrosalasta saa rakentaa ensimmäiseen kerrokseen. Tontin rakennusoikeus on 145,6 k-m², jolloin ensimmäiseen kerrokseen sallittu kerrosala on 101,9 k-m². Rakennettava yksikerroksinen asuinrakennus on kooltaan 109 k-m², joten ylitys on noin 7 k-m². Hakija on esittänyt perustelut poikkeamisille.

Annikinkadun ja sen jatkuvana olevan Joukahaisenkadun varrella asuinrakennusten kattoharjat ovat pääosin kadunsuuntaisia, mutta alueella on myös neljä tästä poikkeavaa rakennusta. Alueelle ei siten ole muodostunut täysin yhtenäistä kattomaisemaa, minkä vuoksi poikkeamisella ei ole merkittävää vaikutusta katukuvaan tai kaupunkikuvaan. Poikkeaminen kattoharjan suunnasta on siten hyväksyttävissä.

Hakemuksessa esitetyn suunnitelman mukaan rakennettava talousrakennus koostuu autokatoksesta, jonka yhteydessä on 9,6 m²:n suuruinen lämmin varasto. Hakija perustelee lämmitetyn varastotilan toteuttamista sillä, että se parantaa rakennuksen käyttökelpoisuutta ja mahdollistaa tilojen monipuolisemman käytön. Lämmitetty varastotila muodostaa vain vähäisen osan talousrakennuksen kokonaisalasta eikä muuta rakennuksen käyttötarkoitusta talousrakennuksena. Hakemukseen liitetyn pohjapiirustuksen perusteella tilan koko, sijainti autokatoksen yhteydessä ja toteutustapa eivät mahdollista sen käyttöä itsenäisenä oleskelu- tai asuintilana. Tilaan ei esimerkiksi ole esitetty ikkunoita, ja sisäänkäynti avautuu autokatokseen.

Hakijan tavoitteleva ylitys ensimmäisen kerroksen sallitusta kerrosalasta on maltillinen ja asuinrakennus soveltuu kooltaan, tyyliltään ja sijainniltaan tontilla ympäristöön. Ylitys vastaa noin 5 prosenttia tontin kokonaisrakennusoikeudesta, joten sitä voidaan pitää vähäisenä. Koska asuinrakennus toteutetaan yksikerroksisena, merkittävä osa rakennusoikeudesta jää hyödyntämättä. Yksikerroksisuus toisaalta edistää esteettömyyttä ja sen kautta rakennuksen pitkäaikaisempaa käyttöä, sillä asukkaat voivat asua rakennuksessa eri elämän vaiheissa.

17.08.2026 § 33/2026

1281/10.03.00.11/2026

Poikkeaminen täyttää rakentamislain mukaiset poikkeamisen edellytykset. Edellä esitetyt olosuhteet ja hakijan esittämät perustelut huomioon ottaen poikkeaminen ei johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen eikä aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle.

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 17.8.2026.

Allekirjoitus

Kaavoituspäällikkö

Pauli Sonninen

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

Tiedoksianto

Päätös on annettu tiedoksi hakijalle ja kaupunkirakennelautakunnalle (ja muistutuksen tehneille ja päätöstä erikseen pyytäneille tarvittaessa) sekä sähköpostilla Lupa- ja valvontavirastolle ja rakennusvalvonnalle.

17.8.2026

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 %)

1281/10.03.00.11/2026

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

17.08.2026 § 33/2026

1281/10.03.00.11/2026

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.