

1285/10.03.00.11/2026

Hakija/asianosainen

Kiinteistön 167-401-5-216 omistajan valtuuttama asiamies

Asia

Kiinteistöä 167-401-5-216 koskeva poikkeaminen

Päätös

Myönnän kiinteistölle 167-401-5-216 poikkeamisen asemakaavan päivittäistavarakaupan enimmäiskokoa koskevasta yleismääräyksestä siten, että tontille voidaan toteuttaa enintään 2000 k-m² kokoinen päivittäistavarakaupan yksikkö sekä autopysäköintiä koskevasta määräyksestä siten, että tontille voidaan toteuttaa yhtenäinen 130 autopaikan pysäköintialue asemakaavamääräyksen mukaisesta 100 autopaikan kokonaisuuksiin jaottelusta poiketen ja istutusalue voidaan korvata kolmella pysäköintialueelle sijoittuvalla kapeammalla istutuskaisalla, joiden yhteenlaskettu leveys on vähintään 3 metriä.

Ehtona on, että Väyläviraston muistutuksen (lausunnon) mukaiset asiat sekä Tukesin lausunnon mukaiset asiat huomioidaan tarkemmassa hankesuunnittelussa.

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 kiinteistöstä 167-401-5-216 lohkaistavaa noin 10 000 m² kokoista määräalaa, joka sijaitsee Mutalan kaupunginosassa osoitteessa Nurmeksentie 73.

Rakennushanke ja lupatarve:

Enintään 2000 k-m² kokoisen päivittäistavarakaupan yksikön rakentaminen. Hanke edellyttää poikkeamista asemakaavasta, koska se ylittää asemakaavassa sallitun päivittäistavarakaupan enimmäiskoon.

Suunnittelutilanne:

Alueella on voimassa asemakaava vuodelta 2023. Kaavassa tontti on KL, liikerakennusten korttelialue. Tontille on määrätty rakennusala, jonka tehokkuusluvaksi on määritetty $e=0,4$ ja suurimmaksi sallituksi kerrosluvuksi II.

Poikkeamisen kannalta keskeiset kaavamääräykset:

Yleisten määräysten kohta 6: KL- ja TKL-korttelialueille ei saa rakentaa yli 1000 k-m² päivittäistavarakaupan yksiköitä. Kerrosalaa laskettaessa huomioidaan kaikki myymälää palvelevat tilat.

Autopysäköintiä koskevat määräykset: pysäköintipaikat on jaoteltava istutuksin niin, että

1285/10.03.00.11/2026

yhtenäiselle alueelle tulee enintään 100 autopaikkaa. Istutusalueen leveys on oltava vähintään kolme metriä.

Rakennusjärjestys:

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

Hakijan perustelut:

1. poikkeaminen: Yleiset määräykset, kohta 6: KL- ja TKL-korttelialueille ei saa rakentaa yli 1000 k-m² päivittäistavarakaupan yksiköitä.

(KL-korttelialueelle rakennetaan yli 1000 k-m² päivittäistavarakaupan yksikkö.)

-Tämä parantaa alueen päivittäistavarakaupan tarjontaa.

-Rakennus sijoittuu tarkoituksenmukaisesti olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen.

-Viereinen kauppa ja tämä rakennettava kauppa ei kuitenkaan muodosta yhdessä päivittäistavarakaupan suuryksikköä.

-Kauppa tukee alueen elinvoimaisuutta

-Rakennuksen toiminto on muutoin kaavan mukaista toimintaa

-Poikkeaminen ei aiheuta merkittävää haittaa kaavoitukselle tai kaavan toteuttamiselle

2. poikkeaminen: Autopysäköintiä koskevat määräykset: pysäköintialueet on jaoteltava istutuksin niin, että yhtenäiselle alueelle tulee enintään 100 autopaikkaa. Istutusalueen leveys on oltava vähintään 3 metriä.

(Yhtenäiselle alueelle tulee noin 130 autopaikkaa. Aluetta ei ole jaettu vähintään 3 metriä leveällä istutusalueella, vaan useammalla kapeammalla (noin 1 m) istutускаistalla.)

-Tehokkaampi visuaalinen jäsentely: Useat kapeammat istutускаistat jakavat vihreyden tasaisesti koko 130 paikan pysäköintialueelle. Tämä pilkkoo laajan asfalttikentän yhtenäisyyttä ja pehmentää maisemaa huomattavasti tehokkaammin kuin yksi ainoa leveä vihersaareke.

-Liikenneturvallisuus ja näkyvyys: Kauppaliikenteessä korkeat ja leveät istutussaareskeet voivat luoda katvealueita. Kapeammat kaistat parantavat kuljettajien näkymäalueita ja helpottavat jalankulkijoiden (erityisesti ostoskärryjen kanssa liikkuvien) havaitsemista pysäköintirivien välissä.

Naapurien kuuleminen:

Kaupunki on kuullut naapurit. Naapureista Väylävirasto on jättänyt muistutuksen. Muilla naapureilla ei ollut huomautettavaa.

Väyläviraston muistutus (lausunto) on sen laajuuden vuoksi tiivistetty tähän poikkeamispäätökseen. Lausunto tulee kokonaisuudessaan huomioida hankkeen jatkosuunnittelussa ja toteutuksessa.

Väylävirasto kiinnittää lausunnossaan huomiota rautatien läheisyydessä rakentamisessa huomioitaviin raideliikenteen melu-, värinä- ja runkomeluvaikutuksiin sekä rautatien suoja- ja näkemäalueisiin ja niihin liittyviin toimenpiderajoituksiin. Rakentamisesta ei saa aiheutua haittaa radan turvallisuudelle, stabiliteetille, kuivatukselle, radanpidolle tai junaliikenteelle. Erityisesti kaivamisessa, louhinnassa, paalutuksessa ja pohjaveden korkeuteen vaikuttavissa toimenpiteissä tulee selvittää vaikutukset rataa ja sen rakenteisiin.

Päätöksen perustelut

1285/10.03.00.11/2026

Hakemuksen kohde sijaitsee Mutalan kaupunginosassa rakentamattomalla kiinteistöllä lähellä Kontiolahden kunnan rajaa. Alueen länsipuolella kulkee Joensuu–Uimaharju-rata ja suunniteltu rakennuspaikka sijaitsee noin 30 metrin päässä lähimmästä raiteesta. Kohde on hyvien kulkuyhteyksien varrella Salpakankaankadun ja Nurmeksentien risteyksessä.

Alueella on voimassa asemakaava vuodelta 2023. Kaavassa tontti on KL, liikerakennusten korttelialue. Tontille on määrätty rakennusala, jonka tehokkuusluvaksi on määritetty $e=0,4$, eli 10 000 m² pinta-alalla rakennusoikeutta olisi 4 000 k-m². Suurimmaksi sallituksi kerrosluvuksi on korttelille määrätty II. Kaavassa yleisissä määräyksissä on rajattu, että KL-korttelialueille ei saa rakentaa yli 1000 k-m² päivittäistavarakaupan yksiköitä.

Hakijan tavoitteena on rakentaa noin 2 000 k-m² kokoinen päivittäistavarakauppa kiinteistöstä lohkaistavalle noin 10 000 m² kokoiselle tontille. Hakijan mukaan hanke täydentää alueen päivittäistavarakaupan tarjontaa, tukee alueen elinvoimaisuutta ja sijoittuu tarkoituksenmukaisesti olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen. Suunniteltu kauppa ja sen vieressä jo sijaitseva kauppa eivät hakijan mukaan muodosta yhdessä vähittäiskaupan suuryksikköä. Hakija katsoo, että rakennuksen käyttötarkoitus on muutoin asemakaavan mukainen eikä poikkeaminen aiheuta merkittävää haittaa kaavoitukselle tai kaavan toteuttamiselle.

Päivittäistavarakaupan koosta poikkeaminen

Korttelin käyttötarkoitus säilyy kaupallisena, joten poikkeaminen ei siten muuta alueen pääasiallista maankäyttöratkaisua. Hankkeen kokonaisrakennusoikeus ($e = 0,2$) jää asemakaavan mahdollistamaa rakennusoikeutta ($e = 0,4$) pienemmäksi. Poikkeamisen ei arvioida estävän tai olennaisesti vaikeuttavan asemakaavan tai muiden asemakaavan mukaisten toimintojen toteuttamista.

Hakijan tavoittelema myymälän koko vastaa paremmin nykyaikaisen päivittäistavarakaupan toiminnallisia ja logistisia tarpeita kuin asemakaavassa sallittu enimmäiskoko. Suuremman myymälän toteuttaminen mahdollistaa alueelle monipuolisemman päivittäistavarakaupan palvelutarjonnan ilman, että hankkeella arvioidaan olevan merkittäviä haitallisia vaikutuksia yhdyskuntarakenteeseen tai palveluverkkoon.

Poikkeamisen vaikutukset kaupan palveluverkkoon arvioidaan rajallisiksi, sillä kyse ei ole uuden merkittävän kaupallisen keskittymän muodostumisesta, vaan olemassa olevan ympäristön täydentämisestä. Suunniteltu päivittäistavarakauppa jää alle vähittäiskaupan suuryksikön 4 000 k-m² rajan, eikä sen yhdessä lähialueella sijaitsevan toisen päivittäistavarakaupan kanssa arvioida muodostavan toiminnallisesti tai vaikutuksiltaan sellaista kokonaisuutta, jota olisi perusteltua tarkastella vähittäiskaupan suuryksikkönä. Hanke sijoittuu olemassa olevaan taajamarakenteeseen ja hyvien liikenneyhteyksien varrelle.

Hankkeen sijoituessa olemassa olevan myymälän läheisyyteen mahdollistaa se kaupallisten synergiaetujen syntymisen. Yhteinen asiointivirta ja palveluiden täydentävyys voivat vahvistaa alueen kaupallista vetovoimaa.

1285/10.03.00.11/2026

Pysäköintialueen jäsentelystä poikkeaminen

Asemakaavan määräyksen mukaan pysäköintialueet tulee jaotella istutuksin siten, että yhtenäiselle alueelle tulee enintään 100 autopaikkaa ja istutusalueen leveyden tulee olla vähintään 3 metriä. Suunnitelmassa pysäköintialueelle sijoittuu noin 130 autopaikkaa, ja alue on jaettu useilla noin 1 metrin levyisillä istutuskaisioilla.

Poikkeaminen 100 autopaikan enimmäismäärästä on maltillinen, eikä pysäköintialue muodosta yhtä laajaa ja jäsentymätöntä pysäköintikenttää, vaan jäsenyyt rakennuksen ja istutuskaisioiden avulla. Asemakaavamääräyksen mukainen 100 ja 30 autopaikan erottaminen toisistaan yhdellä 3 metriä leveällä istutusalueella ei tässä tapauksessa johtaisi kokonaisuuden kannalta tarkoituksenmukaisempaan ratkaisuun, sillä 30 autopaikan erottamiseen tarvittava istutusalue jäisi pysäköintialueen kokonaisuuteen nähden pienialaiseksi eikä merkittävästi jäsentäisi pysäköintialuetta tai parantaisi sen kaupunkikuvallista laatua. Kapeammat istutuskaisiat eivät mahdollista kasvillisuutta samassa laajuudessa kuin määräyksen mukainen istutusalue, mutta suunniteltu ratkaisu tuo kasvillisuutta tasaisesti pysäköintialueelle, eikä poikkeamisen arvioida aiheuttavan maisemallisesti merkittävää haittaa tai heikentävän olennaisesti asemakaavamääräyksen tavoitteiden toteutumista.

Naapureista ainoastaan Väylävirasto jätti muistutuksen. Muistutuksessa esitettiin rautatiealueen läheisyyteen rakentamisessa huomioitavia asioita. Muistutuksessa ei esitetty huomautettavaa hankkeen poikkeamisen kannalta. Poikkeamisen ehdoksi on asetettu Väyläviraston muistutuksessa (lausunnossa) esitettyjen seikkojen huomioiminen hankkeen jatkosuunnittelussa.

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: maankäytön suunnittelija Leevi Koponen / 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 2.9.2026.

Allekirjoitus

02.09.2026 § 36/2026

1285/10.03.00.11/2026

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 sekä sähköpostilla Lupa- ja valvontavirastolle ja rakennusvalvonnalle.

2.9.2026

Lisätietoja: Maankäytön suunnittelija Leevi Koponen,
leevi.koponen@joensuu.fi, p. 050 564 3804

Lunastus:

Myönteinen päätös 645 euroa (alv 0 %)

Kielteinen päätös 320 euroa (alv 0 %)

1285/10.03.00.11/2026

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. Oikaisuvaatimuskirjelmässä on ilmoitettava päätös, johon vaaditaan oikaisua, sekä se, millaista oikaisua vaaditaan ja millä perusteilla sitä vaaditaan. Oikaisuvaatimus on toimitettava ennen oikaisuvaatimustajan päättymistä johonkin yllä mainituista kaupunkirakennepalveluiden osoitteista.