

1398/10.03.00.11/2026

Hakija/asianosainen

Kiinteistön 167-24-143-9 haltijan valtuuttama asiamies

Asia

Kiinteistöä 167-24-143-9 koskeva poikkeaminen

Päätös

Myönnän seuraavat poikkeamiset kiinteistölle 167-24-143-9:

- Tontin käyttötarkoituksesta (AO-33) poikkeaminen siten, että tontille on mahdollista rakentaa kaksiasuntoinen asuinrakennus (paritalo).

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 167-24-143-9, joka sijaitsee Karhunmäen (24) kaupunginosassa osoitteessa Sormustinkuja 2. Tontin pinta-ala on 1685 m².

Rakennushanke ja lupatarve:

Paritalon rakentaminen. Rakentaminen edellyttää poikkeamista asemakaavasta. Tontin käyttötarkoituksesta (AO-33) poiketaan.

Suunnittelutilanne:

Alueella on voimassa Haapajoen asemakaava vuodelta 2014. Tontti kuuluu erillispientalojen korttelialueeseen (AO-33). Kullekin rakennuspaikalle saa rakentaa vain yhden yksiasuntoisen asuinrakennuksen, ellei erillisellä kaavamääräyksellä muuta määrätä.

Rakennusjärjestys:

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

Hakijan perustelut:

Alueen tarkoituksen mukainen käyttö. Paritalohanke täydentää puhdekadun varren paritalorivistöä. Poikkeaminen ei aiheuta haittaa kaavoitukselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle.

Naapurien kuuleminen:

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

1398/10.03.00.11/2026

Päätöksen perustelut

Hakemuksen kohde sijaitsee Karhunmäen (24) kaupunginosassa Puhdekadun ja Sormustinkujan kulmassa. Lähiympäristö on rakenteilla olevaa Karhunmäen pientaloaluetta ja hakemuksen kohteena oleva tontti kuuluu kaupungin tontinluovutuksen kannalta keskeiseen alueeseen, jossa kunnallistekniikka on valmiina.

Hakijan tavoitteena on rakentaa tontille kaksiasuntoinen asuinrakennus (paritalo). Rakennushankkeen toteutus edellyttää poikkeamista asemakaavan mukaisesta käyttötarkoituksesta.

Tontti kuuluu asemakaavassa erillispientalojen korttelialueeseen (AO-33). Kullekin rakennuspaikalle saa kaavan mukaan rakentaa vain yhden yksiasuntoisen asuinrakennuksen, ellei erillisellä kaavamääräyksellä muuta määrätä. Kaavamääräys ei siten mahdollista kaksiasuntoisen asuinrakennuksen (paritalon) rakentamista tontille.

Kaupungilla ei ole tällä hetkellä juurikaan tarjolla kaavanmukaisia paritalorakentamiseen soveltuvia tontteja. Samalla omakotitonttien kysyntä on vähentynyt ja rakentamisen paine on siirtynyt osittain paritalorakentamiseen. Kaupungilla ei ole mahdollisuutta vastata välittömään kasvaneeseen paritalotonttikysyntään kaavamuutoksen keinoin, jolloin tarkoituksenmukaisempi keino on käyttää tapauskohtaista poikkeamisenettelyä.

Vastaavaa menettelyä on sovellettu aiemmin alueen kokoojakadun, Puhdekadun varren tontteihin, joita kaupunki on luovuttanut paritalorakentajille. Nyt haettu Sormustinkuja 2:n tontti on viides samantyyppinen ratkaisu Puhdekadun kortteleihin. Suunniteltu rakennus sijoittuu Sormustinkuja 2:n tontilla kokonaisuudessaan rakennusalueelle. Paritalorakentamisen edellyttämät toiminnot, kuten autopaikat, lumitilat ja leikki- ja oleskelualueet mahtuvat hyvin isokokoiselle tontille.

Poikkeamisella ei arvioida olevan vaikutuksia rakentamattomien naapuritonttien rakentamismahdollisuuksiin. Suunnitellun rakennuksen mittakaava on alueen pientalorakentamiseen nähden tavanomainen, eikä se poikkea olennaisesti rakentamattomille tonteille sijoittuvasta mahdollisesta rakentamisesta tai alueella jo toteutettujen paritalojen koosta. Rakennus on hieman alueen aiempia paritaloja suurempi, mutta se soveltuu kokonsa puolesta hyvin suurempikokoiselle tontille.

Poikkeaminen täydentää Puhdekadun jo aiemmin muodostunutta paritalorivistöä. Hanke vastaa kaupungin tontinluovutuksen tarpeisiin ja edistää Karhunmäen alueen rakentamista valmiiksi. Poikkeaminen on kaupungin tavoitteiden mukainen. 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 Lumi Kortelainen / PS

21.08.2026 § 35/2026

1398/10.03.00.11/2026

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 sekä sähköpostilla Lupa- ja valvontavirastolle ja rakennusvalvonnalle.

21.8.2026

Lisätietoja: maankäytön suunnittelija Lumi Kortelainen,
lumi.kortelainen@joensuu.fi, p. 050 435 3541

Lunastus:

Myönteinen päätös 645 euroa (alv 0 %)

Kielteinen päätös 320 euroa (alv 0 %)

1398/10.03.00.11/2026

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.