Hakija/asianosainen

Kiinteistön 167-7-701-11 omistajan valtuuttama asiamies

Asia

Kiinteistöä 167-7-701-11 koskeva poikkeaminen

Päätös

Myönnän poikkeamisen
- talousrakennuksen enimmäislaajuuden (50 m^2) ylittämiseksi 9 k-m^2:llä
- talousrakennuksen rakentamiseksi noin 1,3 metrin ja 3,3 metrin päähän tontin rajoista (asemakaavassa vähimmäisetäisyys 4 metriä)

kiinteistölle 167–7-701-11.

Ehtona poikkeamiselle on, että tontti on aidattava koko takarajalta. Talousrakennuksen rakenteet eivät saa aiheuttaa haittaa EV-alueelle.

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

Asian kuvaus

Paikka:
Hakemus koskee kiinteistöä 167-7-701-11, joka sijaitsee Kanervalan (7) kaupunginosassa osoitteessa Tulliportinkatu 33. Tontin pinta-ala on 775 m^2.

Rakennushanke ja lupatarve:
Talousrakennuksen laajentaminen 9 k-m^2:llä. Rakennushanke poikkeaa asemakaavasta. Tontin kokonaisrakennusoikeus ei ylity.

Suunnittelutilanne:
Alueella on voimassa asemakaava vuodelta 1958. Asemakaavakartan mukaan tontille sijoittuu rakentamaton tontinosa ja omakotirakennuksen rakennusala (AO). Kaavamääräysten mukaan rakennusalalle saa sijoittaa enintään kahden asuinhuoneiston asuinrakennuksen, jonka laajuus saa olla enintään 272 k-m^2. Asemakaavamääräysten mukaan tontille saa asuinrakennuksen lisäksi sijoittaa enintään 50 m^2 laajuisen talousrakennuksen. Näin ollen tontin kokonaisrakennusoikeus on 322 k-m^2. Talousrakennus on sijoitettava vähintään 4 metrin päähän tontin rajoista.

Kaupunki on ajantasaistamassa Kanervalan asemakaavaa. Kaavamuutos oli kesällä 2026 luonnosvaiheessa. Kaavaluonnoksessa tontti kuuluu erillispientalojen korttelialueeseen (AO-33). Kullekin rakennuspaikalle saa rakentaa vain yhden yksiasuntoisen asuinrakennuksen, ellei erillisellä kaavamääräyksellä muuta määrätä. Tontin enimmäisrakennusoikeus on 307 k-m^2. Sitovien rakentamistapaohjeiden mukaan

talousrakennusten etäisyys tontin rajoista on oltava 4 metriä. Yhden talousrakennuksen pinta-ala saa olla enintään 65 m^2 ja näiden yhteenlaskettu pinta-ala ei saa ylittää 100 m^2.

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

Rakennuskiellot:
Alueella on voimassa alueidenkäyttölain 53 §:n mukainen rakennuskielto (*Rakennuskiellon jatkaminen Kanervalan asemakaavan laadintaa varten KH 12.05.2025 § 178*).

Rakennuskielto on määrätty rajoitettuna siten, että talousrakennuksen rakentaminen jo olemassa olevan asuinrakennuksen yhteyteen tai olemassa olevan rakennuksen vähäinen laajentaminen, sekä maisematyölupaa edellyttävät toimenpiteet ilman poikkeamista ovat sallittuja.

Hakijan perustelut:
Haetaan poikkeamislupaa asemakaavamääräyksestä (Tontille saa rakentaa enintään 50 m^2 laajuisen talousrakennuksen ja rakennuksen etäisyys tontin rajoista tulee olla vähintään 4 metriä) rakentaa 9 m^2 laajennus 50 m^2 laajuiseen talousrakennukseen ja rakentaa laajennus 1,3 metrin päähän tontin rajasta.

Laajennuksen sijoittaminen tontin takarajan suuntaan johtuu tontin nykyisestä rakennus- ja pihajärjestelystä. Talousrakennuksen edessä sijaitseva autokatos ja autopaikat estävät laajentamisen eteenpäin. Sivusuuntaan laajentaminen ei ole mahdollista, koska autokatoksen takana olevaan varastoon tulee säilyttää kulkuyhteys, ja rakennuksen toisella sivulla on tontin raja.

Takarajan suuntaan laajentaminen on tontin nykyiset rakenteet ja toiminnallisuus huomioiden tarkoituksenmukaisin ratkaisu. Tontin takarajan toisella puolella on EV-alue, ei naapuritonttia. Laajennus on kooltaan vähäinen, 9 k-m², eikä tontin kokonaisrakennusoikeus ylity. Poikkeaminen ei aiheuta haittaa kaavoitukselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle.

Erityinen syy poikkeamiselle on tontin ja alueen tarkoituksenmukainen käyttö sekä olemassa olevan rakennus- ja pihajärjestelyn säilyttäminen.

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

Hakija on liittänyt hakemukseensa myös naapurin suostumuksen (rakentaminen alle 4 metrin päähän yhden naapuritontin rajasta). Naapurilla ei ole ollut huomautettavaa hankkeesta.

Päätöksen perustelut

Hakemuksen kohde sijaitsee Kanervalan (7) kaupunginosassa Tulliportinkadun varressa. Tontti rajautuu kahdelta sivultaan toisiin pientalotontteihin (AO) ja

takasivultaan suojaviheralueeseen (EV). Tontin asuinrakennus sijoittuu Tulliportinkadun puoleiseen osaan ja talousrakennus tontin takaosaan.
Hakijan tavoitteena on laajentaa tontin olemassa olevaa talousrakennusta suojaviheralueen (EV) suuntaan 9 k-m^2:llä. Talousrakennuksen laajuus on toimenpiteen jälkeen 59 k-m^2, jolloin tontin voimassa olevan asemakaavan mukainen talousrakennuksen laajuus ylittyy 9 k-m^2:llä. Laajennus sijoittuu alle 4 metrin päähän tontin rajoista. Hankkeen toteutus edellyttää poikkeamista asemakaavasta.

Laajennuksen etäisyys EV-alueesta on noin 1,3 metriä ja naapurin rajasta noin 3,3 metriä. Olemassa oleva talousrakennuksen osa sijoittuu asemapiirroksen mukaan lähemmäs naapuritontin rajaa. Laajennuksella ei siten ole merkittävää vaikutusta naapuritontin oloihin. Naapuri on myös antanut suostumuksensa laajennuksen sijoittelulle.

Talousrakennuksen laajennuksella ei ole myöskään kaupunkikuvallisia vaikutuksia. Hankkeen myötä syntyvä talousrakennuksen laajuus on myös linjassa Kanervalan kaavaluonnosratkaisun kanssa, jossa yhden talousrakennuksen laajuus voi olla enintään 65 m^2. Tontin kokonaisrakennusoikeus ei ylity.

Poikkeamisen ehtona on, että EV-alueen vastainen raja on aidattava, jotta pihatoiminnot eivät laajene EV-alueen puolelle. Talousrakennuksen laajennuksen rakenteet on toteutettava hakijan oman tontin puolella, jottei niistä aiheudu haittaa EV-alueelle.

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 6.11.2026.

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.

6.11.2026

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 %)

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 oikaisuvaatimusajan päättymistä johonkin yllä mainituista kaupunkirakennepalveluiden osoitteista.