Kaupunkirakennepalvelut
Kaavoituspäällikkö 06.11.2026 § 45/2026

1808/10.03.00.11/2026

Hakija/asianosainen

Kiinteistön 167-10-169-3 omistajan valtuuttama asiamies

Asia

Kiinteistöä 167-10-169-3 koskeva poikkeaminen

Päätös

Myönnän poikkeamisen asemakaavan mukaisesta rakennusoikeudesta asuinrakennuksen olemassa olevan, enintään 36 k-m2 suuruisen yläkertavarauksen rakentamiseksi kiinteistölle 167–10–169–3. Rakennusoikeuden ylitys on 14 k-m2. Kerrosala perustuu hakijan toimittamaan kerrosalalaskelmaan, jossa ulkoseinärakenteen paksuutena on käytetty 250 mm.

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 167-10-169-3, joka sijaitsee Mutalan (10) kaupunginosassa osoitteessa Lattamiehentie 59. Tontin pinta-ala on 840 m2.

Rakennushanke ja lupatarve:
Asuinrakennuksen olemassa olevan, enintään 36 k-m2:n suuruisen yläkertavarauksen rakentaminen. Hakija on hakenut 16 m2 lisärakennusoikeutta yläkerran rakentamiseen. Hakijan toimittaman laskelman mukaan rakennusoikeuden ylitys on 16 k-m2 todellisen ulkoseinärakenteen paksuuden mukaan laskettuna. Kun laskennassa käytetään 250 mm:n ulkoseinärakenteen paksuutta, ylitykseksi muodostuu 14 k-m2.

Hakemuksen mukaiset kerrosalat:
- Kerrosala 250 mm:n ulkoseinäpaksuuden mukaan laskettuna 224 k-m2
- Kerrosala todellisen ulkoseinäpaksuuden mukaan laskettuna 226 k-m2

Hakija on toimittanut kerrosalalaskelmat molemmilla laskentaperusteilla erillisellä asiakirjalla.

Suunnittelutilanne:
Alueella on voimassa vuonna 1983 hyväksytty asemakaava. Asemakaavassa tontti kuuluu erillispientalojen korttelialueeseen (AO-20). Tontille on määrätty tehokkuusluku e=0,25 ja suurin sallittu kerrosluku on II. Tehokkuusluvun mukainen rakennusoikeus on 840 m2 kokoisella tontilla 210 k-m2.

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

Hakijan perustelut:
Erityinen syy poikkeamiselle on alueen tarkoituksen mukainen käyttö. Poikkeaminen ei aiheuta haittaa kaavoitukselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle.

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

Päätöksen perustelut

Hakemuksen kohde sijaitsee Mutalassa Lattamiehentiellä. Tontilla sijaitsee 127 k-m2 suuruinen asuinrakennus ja 61 k-m2 suuruinen talousrakennus. 840 m2 kokoisella tontilla on tehokkuusluvun e=0,25 mukaisesti rakennusoikeutta yhteensä 210 k-m2, josta on käytetty 188 k-m2 250 mm paksuisen ulkoseinärakenteen mukaisesti laskettuna. Tontilla on jäljellä rakennusoikeutta 22 k-m2.

Tontin omistaja on hakenut poikkeamista asemakaavasta olemassa olevan 36 m2 yläkertavarauksen käyttöönottamiseksi. Rakennusoikeus ylittyy 14 k-m2 eli noin 7 prosentilla asemakaavan mukaisesta rakennusoikeudesta 250 mm ulkoseinärakenteen mukaisesti laskettuna. Ylitystä voidaan pitää määrältään maltillisena, ja sen jälkeen tontin tehokkuusluvuksi muodostuu e=0,27.

Yläkerran rakentaminen tapahtuu asemakaavan sallimassa II kerroksessa. Rakennushankkeessa otetaan käyttöön asuinrakennuksen olemassa oleva yläkertavaraus, joten hanke ei edellytä uuden rakennusmassan sijoittamista tontille. Rakennusoikeuden ylitys ei muuta tontin rakentamisen mittakaavaa tai luonnetta. Yläkerran rakentamisesta mahdollisesti aiheutuvat muutokset rakennuksen ulkoasuun ovat vähäisiä, eikä hankkeella siten ole merkittäviä vaikutuksia lähiympäristöön tai naapurikiinteistöjen olosuhteisiin.

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 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: 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 %)

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.