Hakija/asianosainen

Kiinteistön 167-17-1724-10 omistajan valtuuttama asiamies

Asia

Kiinteistöä 167-17-1724-10 koskeva poikkeaminen

Päätös

Myönnän poikkeamisen liitteenä olevien suunnitelmien mukaisen kivi- ja viheraidan rakentamiseksi kiinteistölle 167–17-1724-10 vastoin asemakaavamääräystä, jonka mukaan tontit on aidattava katusivuilta pensasaidoin.

Päätöksen ehtona on, että aita toteutetaan liitteenä olevien suunnitelmien mukaisesti ja rakentamisluvan loppukatselmus pidetään kahden kasvukauden jälkeen, jotta on varmistettu kiviaitaa peittävän viheraidanteen kasvuun lähtö.

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 167-17-1724-10, joka sijaitsee Linnunlahden (17) kaupunginosassa osoitteessa Yliopistokatu 10. Tontin pinta-ala on 1352 m^2.

Rakennushanke ja lupatarve:
Kivi- ja viheraidan rakentaminen. Hankkeen toteutus edellyttää poikkeamista asemakaavasta.

Suunnittelutilanne:
Alueella on voimassa asemakaava vuodelta 2001. Rakennuspaikka sijaitsee erillispientalojen korttelialueella (AO). AO-tontteja koskevien yleisten määräysten mukaan tontit on aidattava. Katusivu tulee aidata pensasaidalla.

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

Hakijan perustelut:
Kiviaita poikkeaa kaavamääräyksistä.

Perustelut poikkeamiselle
- Tontin rajalle on toteutettu kivimuuri, joka verhotaan peittävällä köynnöskasvillisuudella erillisen vihersuunnitelman mukaisesti.

Poikkeamisen erityiset syyt

- Poikkeamiselle on tontin käyttöön, pihan toimivuuteen sekä ympäristökuvan parantamiseen liittyviä perusteluja. Kivimuurilla toteutettu raja-aita antaa pihalle selkeän ja kestävän rajauksen sekä toimii pysyvänä ja huoltovarmana ratkaisuna. Muurin näkyvä vaikutus katukuvaan ja naapurustoon lievennetään verhoamalla se peittävällä köynnöskasvillisuudella, jolloin lopputulos vastaa asemakaavan pensasaitamääräyksen keskeistä tarkoitusta: vehreää, peittävää ja ympäristöön sopeutuvaa rajaa. Näin poikkeaminen johtaa kokonaisuutena siistiin, pitkäikäiseen ja ympäristöön soveltuvaan ratkaisuun.

- Poikkeamisen hyväksyttävyyttä tukee Joensuun kaupungin vastaavan puutarhurin Jari Huikurin asiantuntijanäkemys Varpusentie 1:n kivimuurin viheriöinnistä. Huikurin mukaan suunnitelman mukaisesti toteutetuilla kivimuurin vierustojen köynnös- ja pensasistutuksilla muuri voidaan maisemoida viheraitaa muistuttavaksi kokonaisuudeksi. Tiheästi istutetut ja hyvin hoidetut köynnökset peittävät muurirakennetta tehokkaasti, ja kärhön kukinta tekee aidanteesta kaupunkikuvallisesti koristeellisen ja viimeistellyn. Kärhön tiheä versosto lisää peittävyyttä myös talvikaudella. Asiantuntijalausunnon perusteella kasviverhouksella voidaan saavuttaa asemakaavan pensasaitamääräyksen tavoittelema vehreä ja peittävä rajaus ilman, että olemassa oleva kivimuuri olisi tarpeen purkaa.

- Lisäksi ratkaisua puoltaa alueen yleisen siisteyden ja viihtyisyyden näkökulma. Linnunlahden alueella on useilla tonteilla pensasaitoja, joiden hoitamattomuus tai epäsiisti kunto heikentää katukuvaa. Tavoitteena ei ole heikentää asemakaavan tarkoittamaa vihreää rajausperiaatetta, vaan toteuttaa se hallitulla, viimeistellyllä tavalla. Kivimuurin ja suunnitelmallisen viherverhouksen yhdistelmä mahdollistaa siistin, kestävän ja kaupunkikuvaa parantavan rajauksen, joka tukee alueen viihtyisyyttä ja on samalla hoidon kannalta tarkoituksenmukainen sekä kohtuullisen helppohoitoinen.
  Esitetty ratkaisu toteuttaa tämän tavoitteen siten, ettei kasvillisuutta ei leikata talveksi matalaksi, vaan sen tulee säilyttää peittävyytensä niin, että muuri jää kasvuston taakse ja rajaus on vehreä jo varhain keväällä.

- Poikkeaminen on vähäinen ja hallittu, koska asemakaavan määräyksen maisemallinen ja kaupunkikuvallinen tavoite toteutuu viherverhoilun avulla. Lopputulos ei ole pelkkä kivirakenne, vaan vihersuunnitelmaan perustuva peittävä viheraidanne, jonka taustalla muuri toimii rakenteellisena tukena.

- Poikkeamisesta ei aiheudu haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle. Ratkaisu ei lisää rakennusoikeutta, muuta tontin käyttötarkoitusta eikä johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen. Viherverhoiltu aidanne soveltuu alueen asuinkäyttöön ja parantaa pihan rajauksen viimeisteltyä ilmettä.

- Hakija sitoutuu toteuttamaan viheraidanteen vihersuunnitelman mukaisesti sekä huolehtimaan sen kunnossapidosta ja kasvien hoidosta. Aidanne pidetään peittävässä kunnossa myös talviaikaan, eikä sitä leikata matalaksi talvikaudeksi. Hakija hyväksyy myös sen, että rakentamisluvan loppukatselmus tehdään kahden kasvukauden jälkeen loppukesällä, jolloin viheraidanteen kasvuun lähtö voidaan todeta.

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

Päätöksen perustelut

Hakemuksen kohde sijaitsee Linnunlahden (17) kaupunginosassa osoitteessa Yliopistokatu 10. Kohde on näkyvällä paikalla Linnunlahden pientaloalueen kaakkoispäässä lähellä yliopistoa. Tontilla sijaitsee vuonna 2023 valmistunut erillispientalo.

Hakijan tavoitteena on luvittaa tontille jo rakennettu kivirakenteinen aita, joka poikkeaa asemakaavan pensasaitavaatimuksista. Hakija on toteuttanut tontin kadunvastaisille rajoille ja yhtä naapuritonttia vasten pääosiltaan noin 500…900 mm korkean kiviaidan. Kivirakenteiselle aidalle ei ole myönnetty rakentamis- eikä poikkeamislupaa, joten aidan luvittaminen edellyttää poikkeamista asemakaavasta sekä myönteistä rakentamislupapäätöstä. Hakijan perusteina poikkeamiselle ovat muun maussa kaupunkikuvalliset syyt.

Hakijan tavoitteena on korkeatasoinen ja vehreä toteutus. Katualueita vasten sijoittuvat matalat kiviaidat on tarkoitus verhoilla köynnös- ja pensasistutuksilla, jotka lisäävät katutilan viihtyisyyttä ja kohentavat kaupunkikuvaa. Kivi- ja viheraitaa koskevat suunnitelmat ovat päätöksen liitteenä. Hakija on myös kuullut naapurit, eikä näillä ole ollut huomautettavaa hankkeesta. Hakija on liittänyt myös hakemukseensa kaupungin vastaavan puutarhurin lausunnon, joka puoltaa kivirakenteisen aidan viherryttämistä suunnitellulla tavalla.

Poikkeamista voidaan pitää perusteltuna ja vaikutuksiltaan vähäisenä. Hakijan tavoitteena on tehdä asemakaavan tavoitteiden mukainen viheraita, mutta menetelmä poikkeaa tavanomaisesta pensasaidasta. Poikkeamisen yhtenä ehtona on, että rakentamisluvan loppukatselmus tehdään vasta kahden kasvukauden jälkeen. Näin voidaan varmistua siitä, että istutukset ovat lähteneet kasvuun ja vihretavoitteet ovat täyttyneet suunnitellusti.

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

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 19.11.2026.

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.

19.11.2026

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 %)

OIKAISUVAATIMUSOHJE

Päätökseen tyytymätön voi tehdä kirjallisen oikaisuvaatimuksen, joka osoitetaan päätöksen tehneelle viranomaiselle.

Oikaisuvaatimusoikeus

Oikeus oikaisuvaatimuksen tekemiseen on:

1) sillä, johon päätös on kohdistettu
2) viereisen tai vastapäätä olevan kiinteistön tai muun alueen omistajalla ja haltijalla;
3) sellaisen kiinteistön tai muun alueen omistajalla ja haltijalla, jonka rakentamiseen tai muuhun käyttämiseen päätös voi olennaisesti vaikuttaa;
4) sillä, jonka asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin hanke voi huomattavasti vaikuttaa;
5) sillä, jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa;
6) kunnalla;
7) naapurikunnalla, jonka maankäytön suunnitteluun päätös vaikuttaa;
8) muulla viranomaisella toimialaansa kuuluvissa asioissa.

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.

Päätöksen tiedoksianto

Päätös on annettu tiedoksi julkaisemalla kuulutus ja päätös yleisessä tietoverkossa Joensuun kaupungin verkkosivuilla 19.11.2026

Oikaisuvaatimuksen muoto ja sisältö

Oikaisuvaatimus on tehtävä kirjallisesti (sähköinen asiakirja täyttää vaatimuksen kirjallisesta muodosta) ja siinä on ilmoitettava

- päätös, johon haetaan oikaisua
- millä perusteella oikaisuvaatimuksen tekijällä on oikeus oikaisuvaatimuksen tekemiseen
- millaista oikaisua vaaditaan
- perusteet, joilla oikaisua vaaditaan

Oikaisuvaatimuksessa on lisäksi ilmoitettava oikaisuvaatimuksen tekijän nimi ja yhteystiedot. Oikaisuvaatimuksessa on ilmoitettava myös se postiosoite ja mahdollinen muu osoite, johon oikaisuvaatimuksen käsittelyyn liittyvät asiakirjat voidaan lähettää (prosessiosoite).

Jos oikaisuvaatimuspäätös voidaan antaa tiedoksi sähköisenä viestinä, yhteystietona pyydetään ilmoittamaan myös sähköpostiosoite.

Oikaisuvaatimukseen on liitettävä asiakirjat, joihin oikaisuvaatimuksen tekijä vetoaa vaatimuksensa tueksi, jollei niitä ole jo aikaisemmin toimitettu viranomaiselle.

Oikaisuvaatimuksen toimittaminen

Oikaisuvaatimus on toimitettava oikaisuvaatimusviranomaiselle ennen oikaisuvaatimusajan päättymistä. Jos oikaisuvaatimusajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joulu- tai juhannusaatto tai arkilauantai, oikaisuvaatimusasiakirjat saa toimittaa oikaisuvaatimusviranomaiselle ensimmäisenä sen jälkeisenä arkipäivänä. Omalla vastuulla oikaisuvaatimusasiakirjat voi lähettää postitse tai toimittaa lähetin välityksellä. Postiin oikaisuvaatimusasiakirjat on jätettävä niin ajoissa, että ne ehtivät perille viimeistään oikaisuvaatimusajan viimeisenä päivänä ennen oikaisuvaatimusviranomaisen aukioloajan päättymistä. Oikaisuvaatimuksen voi omalla vastuulla lähettää myös sähköpostiviestinä.
Viranomaiselle toimitetun sähköisen asiakirjan katsotaan saapuneen määräajassa, jos asiakirja saapuu viimeistään määräajan viimeisen päivän aikana.

Oikaisuvaatimus pyydetään toimittamaan ensisijaisesti sähköpostitse oikaisuvaatimusajan kuluessa osoitteella:

kirjaamo@joensuu.fi

Postitse oikaisuvaatimuksen voi toimittaa osoitteeseen:
Joensuun kaupunki, Kirjaamo, PL 59, 80101 Joensuu.

Oikaisuvaatimuksen voi myös toimittaa henkilökohtaisesti tai lähetin välityksellä Joensuun kaupungin kirjaamoon, käyntiosoite Carelicumin palvelupiste, Koskikatu 5, 80100 Joensuu
(avoinna ma-to klo 10-16 ja pe klo 10-15).