

3515-2025 (10 03 00)

Poikkeamislupa; Talousrakennuksen rakentaminen, Kärsämäki (P 2025-223)

Konsernihallinto, lakipalvelut, ympäristöjuristi Jenna Härkönen 8.5.2025:

Rakennuspaikka ja sen sijainti

Kärsämäen kaupunginosan (84), korttelin 112 tontti 3, pinta-ala 1269 m²

Osoite: Konvehtiaukio 12

Rakennushanke

Uuden saunarakennuksen rakentaminen, 21 k-m²

Kaavoitustilanne

Alueella on voimassa asemakaava, joka on tullut voimaan 13.12.2024. Rakennuspaikkaa koskevat seuraavat kaavamääräykset:

AO-1: Erillispientalojen korttelialue. Alueelle saa rakentaa korkeintaan yhden asunnon erillispientaloja. Muissa rakennuksissa tulee olla pulpettikatto, jonka kattokulma on 1:6 ja joka laskee kadulta poispäin. Katemateriaalina tulee käyttää mustaa tai harmaata konesaumattua teräspeltiä. Korttelialueella pääasiallisena julkisivumateriaalina (yli 70 %) tulee käyttää keski- tai

tummanharmaata, terrakotan väristä tai luonnonvaaleaa savitiiltä tai rappaus- ta. Ns. pastellisävyjä ei saa käyttää. Talousrakennuksen rakennusalan sijaitessa kadun varrella tai rakennettaessa auton säilytyspaikka osaksi asuinrakennusta ajo autokatokseen tai -talliin ei saa tapahtua

kadunpuoleiselta julkisivulta. Rakentaminen on sovitettava tontin maanpinnan muotoihin, paksuja täyttöjä tulee välttää.

t-1: Rakennusala, jolle saa sijoittaa talousrakennuksen. Katetut autopaikat lasketaan kerrosalaan ja ne tulee sijoittaa talousrakennuksen rakennusosalle.

50: Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä (talousrakennuksen rakennus- ala).

Poikkeukset

- Rakennusalan ylitys: Saunarakennus rakennetaan talousrakennukselle varatun rakennusalan ulkopuolelle (AKL 58 §).
- Talousrakennuksille osoitetun rakennusoikeuden ylitys: Sallittu 50 k-m², rakennettu 39,5 k-m², rakennetaan 21 k-m², jolloin ylitys 10,5 k-m². Tontin kokonaisrakennusoikeus ei ylity (AKL 58 §).

Naapureiden ja asianosaisten kuuleminen

Hakija on kuullut naapurit itse ja toimittanut naapureiden puoltavat kannat hakemuksensa liitteenä. Muistutuksia ei tehty.

Asianosaisten laajempi kuuleminen ei ole tarpeen (RakL 64 § ja MRA 86 §).

Viranomaisluvat ja lausunnot

Tonttipalvelut: puoltava

Kaavoitus: puoltava

Päätöksen perustelut

Rakennuspaikka sijaitsee Kärsämäessä erillispientalojen korttelialueella päättyvän kadun päässä. Hakemuksessa on kyse uuden 21 k-m²:n suuruisen saunarakennuksen rakentamisesta tontille. Tontilla on asemakaavassa rakennusala talousrakennukselle, jonka kerrosala saa olla enintään 50 k-m². Kyseisellä rakennusallalla sijaitsee talousrakennus (PRT 1037662413). Saunarakennus sijoittuu kokonaan rakennusalan ulkopuolelle ja sen kerrosala yhdessä tontille aiemmin toteutetun talousrakennuksen kanssa ylittää kaavanmukaisen talousrakennuksen suurimman sallitun kerrosalan 10,5 k-m²:llä. Asemakaavan mukaan asuinrakennuksen enimmäiskerrosala saa olla 200 k-m², josta on käytetty 132,5 k-m². Näin ollen asuinrakennukselle osoitettua rakennusoikeutta jää käyttämättä, eikä tontin yhteenlaskettu rakennusoikeus kuitenkaan ylity. Kaavoitus on puoltanut hakemusta ja todennut, että asemapiirroksessa esitetyn mukaisesti sijoitettuna uudisrakennus istuu hyvin tontille ja maisemaan eikä se vaikuta naapuritonttien mahdollisuuksiin rakentaa vastaavanlaista rakennusta tulevaisuudessa. Kaavoitus on todennut, että hankkeella ei ole maisemallisesti tai muutenkaan haitallisia vaikutuksia ja on siksi puollettavissa. Ottaen huomioon, että tontin kokonaisrakennusoikeus ei ylity ja ettei uudisrakentaminen vaikuta maisemaan heikentävästi, poikkeaminen on puollettavissa.

Edellä esitetyn perusteella hakemuksen mukaiseen poikkeamiseen on erityinen syy eikä poikkeaminen aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueen käytön muulle järjestämiselle. Rakentaminen ei vaikeuta luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista eikä vaikeuta rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista (RakL 57 §).

Liite 1

Asemapiirros 28.3.2025

Asunto- ja kehittämisjohtaja Christina Hovi:

Päätös

Päätin myöntää hakemuksen ja 28.3.2025 päivätyn asemapiirroksen mukaiset poikkeukset.

Samalla päätän, että hakijalta peritään poikkeamislupapäätöksen johdosta rakennusvalvontataksan 3.1 §:n mukaisesti 950 euroa.

Turun kaupunki	§	Päätöspöytäkirja	3
Kaupunkiympäristö, asuminen Asunto- ja kehittämisjohtaja	1	04.06.2025	

Päätöksen voimassaolo

Poikkeamislupa on hyödynnettävä kahden vuoden kuluessa poikkeamisluvan lainvoimaiseksi tulosta.

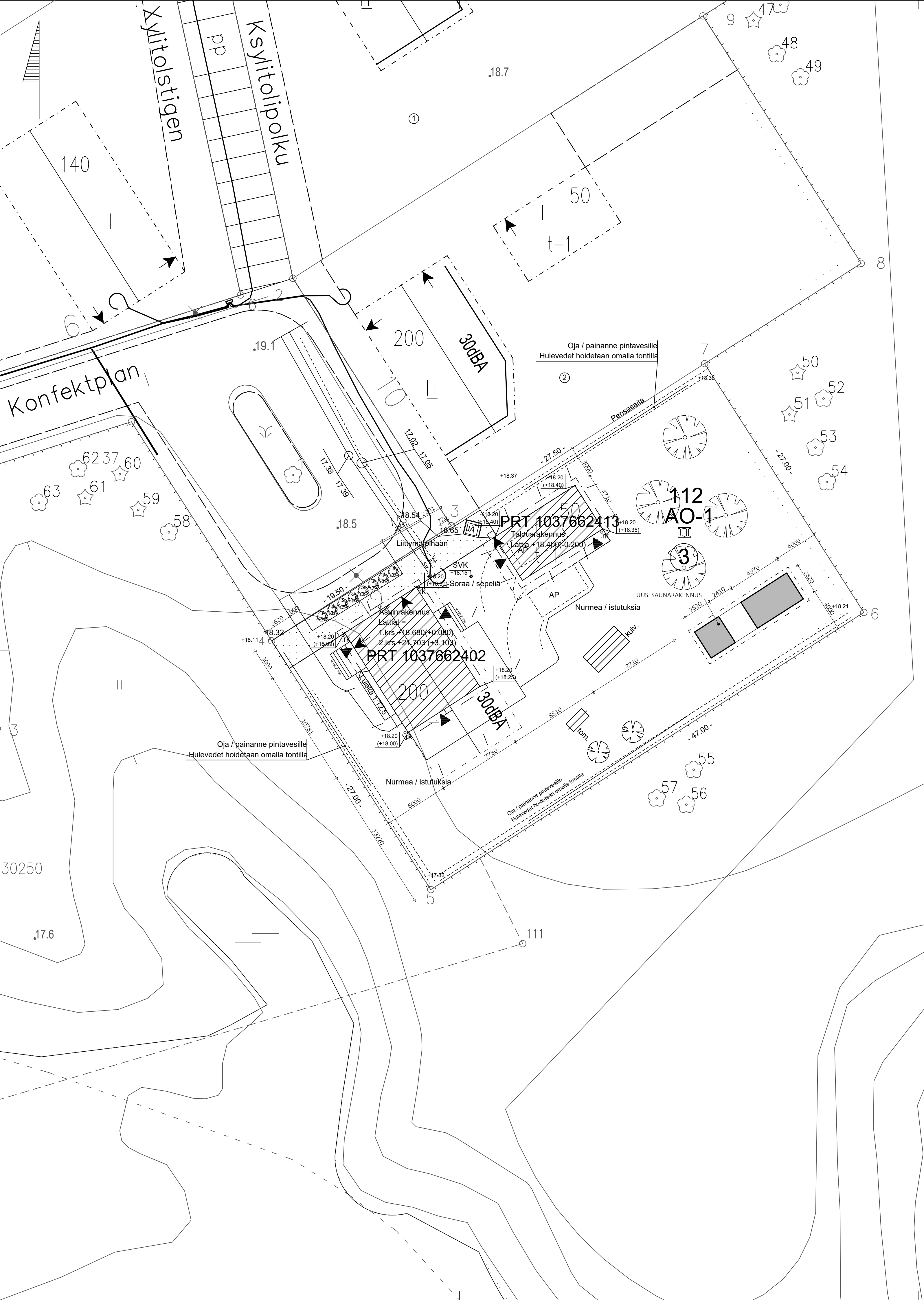
Tämä päätös annetaan tiedoksi julkisella kuulutuksella.

Christina Hovi

Asunto- ja kehittämisjohtaja

Jakelu

tied Varsinais-Suomen ELY-keskus/Ympäristö ja luonnonvarat
tied Kaupunkiympäristö, kaavoitus keskusta-alue
tied Kaupunkiympäristö, kaavoitus keskustan ulkopuolinen alue
tied Kaupunkiympäristölautakunta
tied Rakennus- ja lupalautakunta
tied Kuusisto Jarkko
tied Leppänen Terhi



	Erillispientalojen korttelialue. Alueella saa rakentaa korkeintaan yhden asunnon erillispientaloja. Asuinrakennuksissa tulee olla symmetrinen satulakatto, jonka kattokulma on 1:3. Muissa rakennuksissa tulee olla pulpettikatto, jonka kattokulma on 1:6 ja joka laskee kadulta pois päin. Korttelissa 112 ja korttelin 108 tontilla 7 talousrakennusten katto laskee kaakkoon, korttelin108 tontilla 6 luoteeseen. Katemateriaalina tulee käyttää mustaa tai harmaata konesusumutusta teräspeltiä. Korttelialueella pääasiallisena julkisivumateriaalina (yli 70 %) tulee käyttää keski- tai tummanharmaata, terrakolan väristä tai luonnonvaaaleaa saviliittä tai rappautusta. Ns. passiivisidhji ei saa käyttää. Talousrakennuksen rakennusalan sijaitessa kadun varrella tai rakennettaessa auton säilytyspaikka osaksi asuinrakennusta ajo autokotokseen tai -tallin ei saa tapahtua kadunpuoleiselta julkisivulta. Rakennusalan kadunpuoleisesta julkisivusta vähintään 70 % tulee olla seinäpintaa. Kadunpuoleista seinäpintaa tulee suokottaa. Asuinrakennusten sisäänkäyntejä ja ovia ei saa sijoittaa katujulkisivuihin. Rakentaminen on sovittava tontin maanpinnan muotoihin, paksuja taittoja tulee välttää.
Muita määräyksiä:	Puolitoistakerroksisen asuinrakennuksen rakennettavasta kerrosalasta tulee sijoittaa vähintään 30 % toiseen kerrokseen ja kaksi kerroksisen asuinrakennuksen rakennettavasta kerrosalasta vähintään 40 %. Talousrakennuksen rakennusoikeutta ei saa yhdistää asuinrakennuksen rakennusoikeuteen. Asuinrakennuksen rakennusrunjon leveys harjansuuntaa vasten saa olla korkeintaan 9 metriä. Hallitsevia päämassasta poikkeavia rakennusosia ja poikkiharjoja tulee välttää. Asuinrakennuksen päätyihin ei saa sijoittaa laajoja rakennusmassaan upotettuja parvekkeita. Yksikerroksisten asuinrakennusten kadunpuoleisen julkisivupinnan ja vesikaton leikkaukokohtaan korkeuden vaakaräystään kohdalla tulee olla n. 3,8-4,3 metriä maan pinnasta. Puolitoistakerroksisten asuinrakennusten kadunpuoleisen julkisivupinnan ja vesikaton leikkaukokohtaan korkeuden vaakaräystään kohdalla tulee olla n. 4,5-5,5 metriä maan pinnasta. Kaksi kerroksisten asuinrakennusten kadunpuoleisen julkisivupinnan ja vesikaton leikkaukokohtaan korkeuden vaakaräystään kohdalla tulee olla n. 6,0-6,5 metriä maan pinnasta. Talousrakennusten julkisivupinnan ja vesikaton leikkaukokohtaan korkeus ylempään räystäään kohdalla saa olla korkeintaan 3,7 metriä maan pinnasta. Rakennuksissa tulee käyttää avoräystäitä. Julkisivujen tulee olla arkkitehtoniselta ilmeeltään moderneja. Julkisivulaudoituksissa tulee välttää korostettuja piilirakenteita. Ikkunaristikolta ei sallita. Julkisivujen pintarakenteiden tulee olla paikalla rakennettuja. Tiilimuurauksen saumojen tulee olla tilienvärisiä. Tontin rajalle rakennettavien rakennusten perustukset, salaojat ja routasuojaukset saa ulottaa naapuritontin tai puiston puolelle. Ratsailukenteistä aiheutuva tärinä tulee huomioida rakennusten rakenteissa siten, että normaaleissa asuinrakennuksissa liikennetärinän osalta ei ylitetä VTT:n laatiman ohjeen värähtelyluokan C arvoa 0,30 mm/s tai voimassa olevaa määräysarvoa. Asuinrakennukset on perustettava paullalla kovaan pohjaan.
Piha-alueet:	Ne tontin osat, joita ei käytetä rakentamiseen, kulkuväyliksi, leikkialueiksi tai muuksi sellaiseksi, tulee istuttaa ja pitää istutettuna aluinä. Korttelialueilla tulee istuttaa puita niin, että niiden määrä on vähintään yksi tontin 200m2 kohti. Istutettaessa suuria lehtipuita rakennuksen läheisyyteen tulee ottaa huomioon niiden kuivattava vaikutus. Pihapuiksi suositellaan pääasiassa matalakasvuisia hedelmäpuita yms. Tontit saa aidata pensasaidalla.
Autopaikat:	Autopaikkoja on varattava 2 autopaikkaa asuntoa kohden.

RAKENNUSOIKEUSLASKELMA

RAKENNUSOIKEUS	AS. RAK	TAL. RAK
Rakennusoikeus	200 m²	50 m²
Nykyinen asuinrakennus	132,5 m²	- m²
Nykyinen autotalli	-	39,5 m²
Uusi saunarakennus	-	21 m²
Yhteensä	132,5 m²	60,5 m²
Käyttämättä	67,5 m²	- 10,5 m² (ylitys)

RAKENNUSTOIMENPIDE

Uuden talousrakennuksen rakentaminen.

POIKKEAMINEN

- Rakennusalan ylitys, uusi saunarakennus rakennusalan ulkopuolella.
- Talousrakennusten yhteenlaskettu rakennusoikeus ylittää 50 m², tontin kokonaisrakennusoikeus ei ylity.

MERKKIEN SELITYKSET:

- LEHTIPUU
- HAVUPUU
- PENSAS
- JÄ
- hi
- tom.
- kuiv.
- VJ
- JV
- SV

ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:

- KORTTELIN, KORTTELINOSAN JA ALUEEN RAJA JA SEN NURKKAPISTE
- 112 KORTTELIN NUMERO
- TONTIN NUMERO
- RAKENNUKSEN TAI SEN OSAN SUURIN SALLITTU KERROSLUKU
- 200/50 RAKENNUSOIKEUS
- ISTUTETTAVA ALUEEN OSA
- Sadevesikaivo
- Rännikaivo
- Kaavamerkinnän osoittaman rakennusalan sivun puolella rakennuksen kattorakenteiden, ulkoseinien, ikkunoiden ja muiden rakenteiden kokonaisääneneristävyyden liikennemelua vastaan tulee olla desibeleinä (dBA) vähintään merkinnässä näytetyn luvun suuruinen

PÄIVÄYS	MUUTOS JA TÄYDENNYS	TONTTI/URNO	TUNNUS	LUKUM.
KALUPUNO OSA	KORTTELILUJA	3	84 KÄRSÄMÄKI 112	
POIKKEAMINEN	RAKENNUSTOIMENPIDE		PÄÄPIIRUSTUS	1 (1)
RAKENNUSKOHD			SISÄLTÖ	ARK
			ASEMAPIIRUSTUS	1:200
SUUNN.	PAIK.	HYVÄKS.	PVM	28.3.2025
			PÄÄSUUNNITTELUJA	
			ARTTU SALMINEN	
			RAKENNUSSUUNNITTELUJA	
			TYÖ NO	PIIR. NO
			01	REV. PVM
				REV.

Kaupunkiympäristö, asuminen
Asunto- ja kehittämisjohtaja

04.06.2025 § 1

3515-2025

VALITUSOSOITUS POIKKEAMISLUPAPÄÄTÖKSESTÄ / SUUNNITTELUTARVEALUEEN SIJOITAMISPÄÄTÖKSESTÄ

Valitusoikeus	Tähän päätökseen haetaan muutosta hallintovalituksella. Valitusoikeus on: - viereisen tai vastapäätä olevan kiinteistön tai muun alueen omistajalla ja haltijalla, - sellaisen kiinteistön tai muun alueen omistajalla ja haltijalla, jonka rakentamiseen tai muuhun käyttämiseen päätös voi olennaisesti vaikuttaa, - sillä, jonka asumiseen, työnteekoon tai muihin oloihin hanke voi huomattavasti vaikuttaa, - sillä, jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa, - kunnalla, - naapurikunnalla, jonka maankäytön suunnitteluun päätös vaikuttaa, - muulla viranomaisella toimialaansa kuuluvissa asioissa. Valitusoikeus on lisäksi toimialueellaan sellaisella rekisteröidyllä yhteisöllä, jonka tarkoituksena on ympäristön-, terveyden- tai luonnonsuojelun edistäminen, jos rakentamislupa koskee rakennusta hankkeessa, johon sovelletaan ympäristövaikutusten arviointimenettelystä annettua lakia.
Valitusviranomainen	Hallintovalitus tehdään Turun hallinto-oikeudelle. Postiosoite: PL 32, 20101 Turku Käyntiosoite: Sairashuoneenkatu 2 – 4, 20101 Turku Sähköpostiosoite: turku.hao@oikeus.fi Sähköinen asiointi: Valituksen voi tehdä myös hallinto- ja erityistuomioistuinten asiointipalvelussa osoitteessa https://asiointi.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet Faksinumero: 029 5642 414 Puhelinnumero 029 5642 400 Hallinto-oikeuden kirjaamon aukioloaika: arkisin klo 8.00 – 16.15
Valitusaika ja sen alkaminen	Tiedoksisaannin katsotaan tapahtuneen seitsemäntenä päivänä kuulutuksen julkaisemisesta viranomaisen verkkosivuilla. Valitusaika on 30 päivää tiedoksisaannista. Valitus on toimitettava valitusviranomaiselle viimeistään valitusajan viimeisenä päivänä ennen kirjaamon aukioloajan päättymistä. Tiedoksisaantipäivää ei lueta valitusaikaan. Jos valitusajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joului- tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa valituksen tehdä ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.
Päätöksen antaminen	Päätös on annettu tiedoksi julkaisemalla kuulutus ja kuulutettava asiakirja yleisessä tietoverkossa viranomaisen verkkosivuilla 11.6.2025
Valituksen muoto ja sisältö	Valitus on tehtävä kirjallisesti. Sen voi toimittaa myös sähköisesti. Valituksessa, joka on osoitettava valitusviranomaiselle, on ilmoitettava: - päätös, johon haetaan muutosta - miltä kohdin päätökseen haetaan muutosta ja mitä muutoksia siihen vaaditaan tehtäväksi - perusteet, joilla muutosta vaaditaan. Valituksessa on ilmoitettava valittajan nimi ja kotikunta. Jos valittajan puhevaltaa käyttää hänen laillinen edustajansa tai asiamiehensä tai jos valituksen laatijana on joku muu henkilö, valituksessa on ilmoitettava myös tämän nimi ja kotikunta. Valituksessa on lisäksi ilmoitettava postiosoite, puhelinnumero ja muut tarvittavat yhteystiedot. Jos valitusviranomaisen päätös voidaan antaa tiedoksi sähköisenä viestinä, tulee ilmoittaa myös sähköpostiosoite. Valittajan, laillisen edustajan tai asiamiehen on allekirjoitettava valitus. Sähköistä asiakirjaa ei kuitenkaan tarvitse täydentää allekirjoituksella, jos asiakirjassa on tiedot lähettäjistä eikä asiakirjan alkuperäisyyttä tai eheyttä ole syytä epäillä. Valitukseen on liitettävä:

	- päätös, johon haetaan muutosta valittamalla, alkuperäisenä tai jäljennöksenä - todistus siitä, minä päivänä päätös on annettu tiedoksi, tai muu selvitys valitusajan alkamisen ajankohdasta - asiakirjat, joihin valittaja vetoaa vaatimuksensa tueksi, jollei niitä ole jo aikaisemmin toimitettu vi-ranomaiselle.
Oikeudenkäyn-timaksu	Muutoksenhakuasian vireille panijalta peritään oikeudenkäyntimaksu sen mukaan kuin tuomioistuinmak-sulaissa (1455/2015) säädetään, https://finlex.fi/fi/laki/ajantasa/2015/20151455