

2760-2025 (10 03 00)

Poikkeamislupa; Kaksi asuinkerrostaloa, Iso-Heikkilä (P 2025-162)

Konsernihallinto, lakipalvelut, ympäristöjuristi Jenna Härkönen 9.6.2025:

Rakennuspaikka ja sen sijaintiIso-Heikkilän kaupunginosan (062), korttelin 1 tontti 20, pinta-ala 4180 m²
Osoite: Artturintasku 2**Hakija**Asunto Oy Turun Kirstinpuiston Leppä
Asunto Oy Turun Kirstinpuiston Haapa**Rakennushanke**

- Asuinkerrostalo, As Oy Turun Kirstinpuiston Haapa (3150 k-m² + 379,5 k-m²), 8-kerrosta
- Asuinkerrostalo, As Oy Turun Kirstinpuiston Leppä (2523 k-m²), 6-kerrosta

Kaavoitustilanne

Alueella on voimassa asemakaava, joka on tullut voimaan 16.5.2020. Rakennuspaikkaa koskevat seuraavat kaavamääräykset:

AL-1: Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue. Viherkerroin vähintään 0,90. Asuntoja ei saa sijoittaa maantasokerrokseen. Rakennuksen maantason kerroskorkeuden on oltava vähintään 4 metriä. Vähintään 50 % maantasokerroksen rakennusala tulee toteuttaa liike-, palvelu- tai toimistotiloiksi soveltuvana.**hule-100:** Vettä läpäisemättömiltä pinnoilta tulevia hulevesiä tulee viivyttaa alueella siten, että viivytyspaineiden, -altaiden tai -säiliöiden mitoitustilavuuden tulee olla 1 m³ / 100 m² vettä läpäisemättömää pintaa kohden. Viivytyspaineiden, -altaiden tai -säiliöiden tulee tyhjentyä 12 tunnin kuluessa täyttymisestään ja niissä tulee olla suunniteltu ylivuoto.**VIII ja VI:** Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.**3000, 375 ja 2550:** Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.**(ap 10-25 %):** Asemakaavamääräyksissä vaadituista autopaikoista tulee tontille sijoittaa suluissa olevan prosenttiluvun osoittama osuus. Loput autopaikat on sijoitettava LPA- tai a-alueille enintään 300 metrin etäisyydelle tontin rajasta.

Poikkeukset AKL 58 §:

- Toisen rakennuksen (As Oy Turun Kirstinpuiston Leppä) maantasokerrokseen ei toteuteta lainkaan liike-, palvelu- tai toimistotiloja (kaavan vaatimuksena vähintään 50 % maantasokerroksen rakennusosalasta toteutettava liike-, palvelu- ja toimistotiloiksi soveltuvana).
- Rakennusoikeuden ylitys As Oy Turun Kirstinpuiston Haavan osalta (sallittu 3000 ja 375 k-m², rakennetaan 3150 ja 379,5 k-m², ylitys noin 4,1 %).

Naapureiden ja asianosaisten kuuleminen

Hakemuksesta on tiedotettu kirjeitse naapureille. Naapureille on varattu tilaisuus kirjallisen muistutuksen tekemiseen. Muistutuksia ei tehty.

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

Viranomaisluvat ja lausunnot

Tonttipalvelut: puoltava

Päätöksen perustelut

Rakennuspaikka sijaitsee Iso-Heikkilässä Kirstinpuiston vieressä. Hakemuksen mukaan rakennetaan

8-kerroksinen asuinkerrostalo, As Oy Turun Kirstinpuiston Haapa sekä 6-kerroksinen asuinkerrostalo, As Oy Turun Kirstinpuiston Leppä. Kortteli on osa tontinluovutuskilpailua. Asuinkerrostalojen rakentamiselle vastaavin poikkeuksin on 9.3.2023 § 41 myönnetty poikkeamispäätös, joka on kuitenkin mennyt vanhaksi. Hanke on edelleen ajankohtainen, ja siksi sille haetaan uutta poikkeamislupaa.

Asuinkerrostalo Leppä on tarkoitus rakentaa asemakaavasta poiketen siten, ettei sen maantasokerrokseen toteuteta lainkaan liike-, palvelu- tai toimistotiloja. Hakija on perustellut poikkeamista sillä, että rakennusten vaatimat tekniset tilat ja TopTen -käytäntöihin perustuvat varasto- ja yhteistilat vievät maantasosta kerrosalaa niin paljon, ettei kaavan vaatima liiketilamäärä ole mahdollinen. Edelleen Lepän sijainti LPA-alueen reunalla ei myöskään ole edullinen liike-, palvelu- ja toimistotiloille. Hakijan mukaan tontille on jo toteutettu laadukasta liiketilaa Ruissalontien ja Artturinaukion laidoille As Oy Turun Kirstinpuiston Pihlajaan ja Koivuun. As Oy Kirstinpuiston Haavan osalta kaavan vaatimus liiketilasta ylittyy ollen 55,5 % rakennusosalasta (maantasokerroksen rakennusala 958 k-m², josta liiketilaa 532 k-m²). Koko lupa-alueella (Haapa ja Leppä, rakennusala 1723 m²) liiketilan osuus on 30,9 %. Suunnitelma perustuu tontinluovutuskilpailun voittotyöhön, jota jatkokehitetään kaavoitusvaiheessa ja siihen verrattuna liiketilaa on saatu nykyisessä jatkosuunnitelmassa vielä kasvatettua. Ottaen huomioon edellä esitetty sekä liiketilan määrä Haavassa ja koko lupa-alueella, poikkeaminen on perusteltua.

Hakemuksen mukaan asuinkerrostalo Haavan osalta rakennusoikeus ylittyy n. 4,1 %:a (sallittu 3000 ja 375 k-m², rakennetaan 3150 ja 379,5 k-m²). Asuinkerrostalo Lepän osalta rakennusoikeutta jää käyttämättä (sallittu 2550, rakennetaan 2523 k-m²).

Hakemuksen mukaista rakennusoikeuden ylitystä voidaan pitää kokonaisuutena arvioiden vähäisenä. Koska Lepän maantasokerrokseen toteutetaan liike-, palvelu- tai toimistotilojen sijaan teknisiä tiloja ja varastotiloja, on kaupunkikuvan kannalta tärkeää, että maantasokerrokseen tulevat tilat ovat julkisivujen osalta pääosin liiketilamaisia. Näin ollen poikkeamista voidaan puoltaa ehdolla, että maantasokerroksen julkisivun sommitteluun tulee kiinnittää erityistä huomiota. Hakijalla ei ollut ehtoon huomautettavaa.

Aiemmin 9.3.2023 § 41 myönnettyssä poikkeamispäätöksessä ehtona oli, että tontille toteutettavissa rakennuksissa perheasuntojen osuuden tulee olla vähintään 20 % asuntotuotannosta, ja että perheasunnoksi katsotaan vähintään kahden makuuhuoneen asunto. Ehto on perustunut silloin voimassa olleisiin asunto- ja maapolitiikan periaatteisiin. Tämän poikkeamislupahakemuksen viereille tullessa tällä hetkellä voimassa olevan rakennusjärjestyksen (tullut voimaan 1.3.2025) 4 §:n mukaan uusia asuinkerrostaloja rakennettaessa perheasuntojen osuuden tulee olla vähintään 25 % rakennuksen asuntojen määrästä. Perheasunnoksi katsotaan vähintään kahden makuuhuoneen asunto, jonka minimipinta-ala on 63 htm². Rakennusjärjestyksen määräys on huomioitu poikkeamislupapäätöksen ehdoissa eikä hakijalla ollut ehtoon huomautettavaa.

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 tavoitteitten saavuttamista eikä vaikeuta rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteitten saavuttamista (RakL 57 §).

Liite 1

Asemapiirros 26.3.2025

Asunto- ja kehittämisjohtaja Christina Hovi:

Päätös

Päätin seuraavilla ehdoilla myöntää hakemuksen ja 26.3.2025 päivätyn asemapiirroksen mukaisetpoikkeukset:

- Asunto Oy Kirstinpuiston Lepän osalta maantasokerroksen julkisivun sommitteluun ja toteutukseen tulee kiinnittää erityistä huomiota.
- Tontille toteutettavissa rakennuksissa perheasuntojen osuuden tulee olla vähintään 25 % rakennuksen asuntojen määrästä. Perheasunnoksi katsotaan vähintään kahden makuuhuoneen asunto, jonka minimipinta-ala on 63 htm².

Samalla päätän, että hakijalta peritään poikkeamislupapäätöksen johdosta rakennusvalvontataksan 3.1 §:n mukaisesti 1150 euroa sekä naapurien kuulemisen johdosta 70 euroa/kuultava kiinteistö (3 kpl), yhteensä 1360 euroa.

Turun kaupunki	§	Päätöspöytäkirja	4
Kaupunkiympäristö, asuminen Asunto- ja kehittämisjohtaja	7	12.06.2025	

Päätöksen voimassaolo

Poikkeamislupa on hyödynnettävä kahden vuoden kuluessa poikkeamisluvan lainvoimaiseksi tulosta.

Tämä päätös annetaan tiedoksi julkisella kuulutuksella.

Christina Hovi
Asunto- ja kehittämisjohtaja

Valitusosoitus on päätöksen liitteenä

Jakelu

ao Asunto Oy Turun Kirstinpuiston Haapa
ao Asunto Oy Turun Kirstinpuiston Leppä
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

Kaupunkiympäristö, asuminen
Asunto- ja kehittämisjohtaja

12.06.2025 § 7

2760-2025

VALITUSOSOITUS POIKKEAMISLUPAPÄÄTÖKSESTÄ / SUUNNITTELUTARVEALUEEN SIIJOITAMISPÄÄTÖKSESTÄ

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 18.06.2025
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