

1597-2025 (10 03 00)

Poikkeamislupa; Talousrakennuksen käyttötarkoituksen muutos vakituiseen asumiseen, Ruissalo (P 2025-65)

Konsernihallinto, lakipalvelut, ympäristöjuristi Jenna Härkönen 17.6.2025:

Rakennuspaikka ja sen sijainti

Vuokra-alue kiinteistöstä 853-503-1-3, vuokra-alueen pinta-ala n. 9000 m²

Osoite: Ruissalon puistotie 355

Rakennushanke

Talousrakennuksen PRT 1033269768 (sisältäen saunatilat, varastotiloja ja autosuojan) käyttötarkoituksen muutos vakituiseen asumiseen käytettäväksi asuinrakennukseksi.

Kaavoitustilanne

Ruissalon osayleiskaava (voimaan 16.10.1999)

VR-2: Retkeily- ja ulkoilualue.

Alue tulee hoitaa avoimena niitty-, nurmi- tai peltoalueena. Liikkuminen tulee ohjata erillisille kevyen liikenteen väylille ja poluille. Kulutusta kestäviä alueen osia saa käyttää pelikenttänä tai muuhun virkistystoimintaan. Alueelle tulee laatia hoitosuunnitelma.

a/s: Alueen osa, jolla sijaitseva huvilaympäristö säilytetään.

Aluetta saa käyttää asumiseen, virkistykseen tai kulttuuripalveluihin liittyvään toimintaan. Rakennuksen tai rakennusryhmän pihapiiriä ja sen välitöntä ympäristöä tulee hoitaa rakennusten tyylisiin sopivana puutarha- ja puistoalueena eikä pihapiirissä olevia istutuksia ja rakennuksia, kuten ulkokuoneita, kaivoja ja aitoja saa ilman pakottavaa syytä hävittää. Puretun tai muuten tuhoutuneen rakennuksen tilalle saa vain erityisistä syistä ja erityisin ehdoin rakentaa uuden rakennuksen. Uudisrakennuksen tulee sopeutua hyvin jäljellä olevaan ympäristöön. Ennen rakennuslupan myöntämistä tulee museoviranomaiselle varata tilaisuus lausunnon antamiseen.

Aluetta koskevat muun ohella seuraavat kaavamääräykset:

3. Rakennuslupaa tai rakennuksen käyttötarkoituksen muutosta koskevaa lupaa ei saa myöntää, mikäli rakennustoimenpide:

a) lisää huoneistojen lukumäärää tai kasvattaa olennaisesti alueen kerrosalaa

b) vähentää rakennuksien tai ympäristön kulttuurihistoriallista tai maisemallista arvoa

c) tuo alueelle toimintaa, mikä aiheuttaa melua, tärinää, pölyä, hiukkas- tai kaasupäästöjä tai muita ympäristöhäiriöitä

d) aiheuttaa raskasta tai runsasta moottoriajoneuvoliikennettä.

4. toiminnot tulee sijoittaa ensisijaisesti olemassa oleviin rakennuksiin: rakennusten peruskorjaus on sallittu.

Erityisestä syystä sallitaan vähäinen lisärakentaminen, mikäli rakennus sopeutuu sijaintinsa, mittasuhteidensa, värityksensä, julkisivumateriaaliensa ja rakennustyyliensä osalta ympäröivään rakennuskantaan ja luonnonmaiseen.

Poikkeukset

- Rakennuksen käyttötarkoituksen muutos rantavyöhykkeellä ilman as makaavaa tai sellaista yleiskaavaa, jossa on erityisesti määrätty sen käyttämisestä rakennusluvan myöntämisen perusteena (AKL 72.1 §).
- Poikkeuksen myöntäminen lisää asuntojen lukumäärää yhdellä (AKL 43.2 §).
- Rakennus sijaitsee alle 50 metrin päässä keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta (RJ 14 §).

Naapureiden ja asianosaisten kuuleminen

Rakennuspaikan ympäröivät alueet ovat tonttipalveluiden hallinnassa. Tonttipalvelut on antanut hakemuksesta puoltavan lausunnon.

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

Viranomaisluvat ja lausunnot

Tonttipalvelut: puoltava
Kaavoitus: ehdollinen
Kaupunginmuseo: ehdollinen
ELY-keskus: ehdollinen
Ympäristönsuojelu: ehdollinen

Päätöksen perustelut

Rakennuspaikka sijaitsee Ruissalossa, osayleiskaavan retkeily- ja ulkoilualueella (VR-2) alueen osalla, jolla sijaitseva huvilaympäristö säilytetään (a/s). Hakemuksessa on kyse olemassa olevan talousrakennuksen (PRT 1033269768) käyttötarkoituksen muutoksesta vakituiseen asumiseen käytettäväksi asuinrakennukseksi. Hakija hallinnoi aluetta vuokrasopimuksella ja vuokra-alueella sijaitsee ennestään asuinrakennus (PRT 103310396D), joka on osayleiskaavassa suojeltu.

ELY-keskus on antanut hakemuksesta kannanottonsa, jonka mukaan päärakennuksen aseman maisemassa on tärkeää säilyä jatkossa. Mikäli talousrakennus muutetaan asuinrakennukseksi, niin sen yhteydessä on syytä säilyttää saunatilat, koska ELY-keskuksen näkemyksen mukaan uuden

saunarakennuksen sijoittaminen rantaan ei ole maiseman kannalta mahdollista. Rakentamisluvan käsittelyn yhteydessä tulee kuulla Turun kaupungin-museota, jotta kulttuuriympäristön ja maiseman arvojen säilymisestä voidaan varmistua. Kannanoton mukaan on myös harkittava maanomistajien tasapuolisen kohtelun toteutuminen ottaen huomioon, että käyttötarkoituksen muutoksen myötä rannalla olevalle rakennuspaikalle muodostuu uusi asuinrakennus, mikä kasvattaa rakennuspaikan rantamitoitusta. ELY-keskus on ottanut kantaa myös luonnonsuojelullisiin seikkoihin, eli mikäli muutos edellyttää puiden poistoa tai muuta tonttipinta-alan käsittelyn muutosta, käsittelyssä ja suunnittelussa tulee huomioida puiden mahdollinen luonne tiukasti suojellun erakko-kuoriaisen lisääntymis- ja levähdyspaikkana.

Turun kaupungin museokeskus on puoltanut käyttötarkoituksen muutosta, mutta huomauttaa samalla, että muutos ei saa aiheuttaa erillisen uuden palstan muodostumista eikä uuden saunarakennuksen rakentamista palstalle. Kaavoituksen lausunnon mukaan hakemuksen kohteena oleva rakennus sopii kooltaan ja pääosin ulkomuodoltaan asuinkäyttöön, eikä käyttötarkoituksen muutoksen katsota johtavan merkittävään muutokseen suojellussa ympäristössä. Talousrakennuksen muuttaminen asuinkäyttöön johtaa uuden rakennuspaikan muodostumiseen ja voi lisätä tarvetta uusille, korvaaville talousrakennuksille, kuten saunoille ja autotalleille. Tällainen kehitys lisäisi rakennusten määrää pidemmällä aikavälillä Ruissalossa. Uusien rakennusten ja niiden tarvitseman tiestön ja muun infrastruktuurin rakentaminen voi lisätä Ruissalon arvokkaaseen luontoympäristöön kohdistuvia haittoja sekä muuttaa suojeltujen pihapiirien luonnetta. Tästä syystä rakennuspaikkojen lisäämistä tulee Ruissalossa pääsääntöisesti välttää. Kaavoituksen näkemys on, että talousrakennuksen käyttötarkoituksen muutosta voidaan puoltaa ehdoilla, että muodostuville kahdelle rakennuspaikalle ei saa rakentaa uusia talousrakennuksia eikä olevaa rakennuskantaa saa muuttaa siten, että rakennuksen tai sen ympäristön arvot heikkenevät.

Ympäristönsuojelu on lausunnossaan todennut, että karttatarkastelun perusteella Ruissalon vesiosuuskunnan painevesiviemäri sijaitsee olevan talousrakennuksen välittömässä läheisyydessä. Mikäli tuleva asuinrakennus liitetään olemassa olevaan paineviemäriin, ympäristönsuojeluviranomaisella ei ole huomautettavaa poikkeamislupahakemuksesta. Mikäli jätevedet suunnitellaan käsiteltäväksi muulla tavalla kuin jätevesiviemäriin liittymällä, tulee rakentamislupavaiheessa ympäristönsuojeluviranomaiselle varata mahdollisuus lausua jätevesien käsittelystä.

Hakemuksesta saatujen viranomaislausuntojen ja kannanottojen perusteella talousrakennuksen käyttötarkoituksen muuttaminen asuinrakennukseksi on mahdollista. Käyttötarkoituksen muutos johtaa tilanteeseen, jossa vuokra-alueella sijaitsee kaksi vakituiseen asumiseen käytettävää asuinrakennusta, eli käytännössä muodostuu uusi rakennuspaikka. Koska kyseessä on käyttötarkoituksen muutos, poikkeamisella ei kuitenkaan ole maisemallisia vaikutuksia. Hakemuksen liitteenä olevien piirustusten mukaan käyttötarkoituksen muutoksen alaisessa rakennuksessa sijaitsee saunatilat. Viranomaislausunnot huomioon ottaen hakemusta puolletaan ehdollisena siten, että kyseisen rakennuksen saunatilat on säilytettävä. Muodostuville kahdelle rakennuspaikalle ei saa rakentaa uusia talousrakennuksia eikä olevaa rakennusta saa muuttaa siten, että rakennuksen tai sen ympäristön arvot heikkenevät. Rakentamislupavaiheessa on esitettävä muutettavan rakennuksen jätevesien käsittely ja

Kaupunkiympäristö, asuminen
Asunto- ja kehittämisjohtaja

11

26.06.2025

varattava ympäristönsuojelulle mahdollisuus lausua jätevesien käsittelystä. Hakijalla ei ollut ehtoihin huomautettavaa.

Edellä esitetyn perusteella hakemuksen mukainen poikkeamisen myöntäminen ei 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 21.2.2025

Asunto- ja kehittämisjohtaja Christina Hovi:

Päätös

Päätin myöntää hakemuksen ja 21.2.2025 päivätyn asemapiirroksen mukaiset poikkeukset seuraavilla ehtoilla:

- asuinrakennukseksi muutettavan rakennuksen saunatilat on säilytettävä. Rakennusta ei saa muuttaa siten, että rakennuksen tai sen ympäristön arvot heikkenevät.
- muodostuville kahdelle rakennuspaikalle ei saa rakentaa uusia talousrakennuksia.
- rakentamislupavaiheessa on esitettävä muutettavan rakennuksen jätevesien käsittely ja varattava ympäristönsuojelulle mahdollisuus lausua jätevesien käsittelystä.

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

Päätöksen voimassaolo

Poikkeamispäätös on hyödynnettävä kahden vuoden sisällä päätöksen lainvoimaiseksi tulemisesta lukien.

Tämä päätös annetaan tiedoksi julkisella kuulutuksella.

Christina Hovi
Kaupunkiympäristöjohtaja

Valitusosoitus on päätöksen liitteenä

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



Pohjoissalmi

MUUTOSALUE

No60

No60

As.rak.

Rakennushanke:
Talousrakennuksen PRT 1033269768 (sisältäen saunatilat, varastotiloja ja autosuojan) käyttötarkoituksen muutos ympärivuotiseksi asuinrakennukseksi.

- Poikkeukset:**
- Alueiden käyttölaki 5.2.1999/132, 72 § Rakennuksen käyttötarkoituksen muutos ranta-alueeseen kuuluvalla rantavyöhykkeellä ilman asemakaavaa tai sellaista oikeusvaikutteista yleiskaavaa, jossa on erityisesti määrätty yleiskaavan tai sen osan käyttämisestä rakentamisluvan myöntämisen perusteena.
 - Alueiden käyttölaki 5.2.1999/132, 43 § Poikkeus Ruissalon osayleiskaavan määräyksestä 3a. Käyttötarkoituksen muutos lisää huoneistojen lukumäärää.

Perustelut:
Ruissalon huvila-alue kuuluu valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön (RKY). Pysyvä asuminen on yleiskaavan mukaista eikä ristiriitaa rakennettuun kulttuuriympäristöön ole. Turun museokeskuksen Sanna Kupilan mukaan museon kollegio 5.10.2020 puolsi talousrakennuksen käyttötarkoituksen muutosta asunnoksi. Kaavoituksen Päivi Siposelle on tiedotettu museon kanta.

Talousrakennus ei ole Natura 2000 luonnosuojelualueella, mutta on sen ympäröimä. Käyttötarkoituksen muutos rakennustöineen ei levittäydy Natura 2000 luonnonsuojelualueelle.

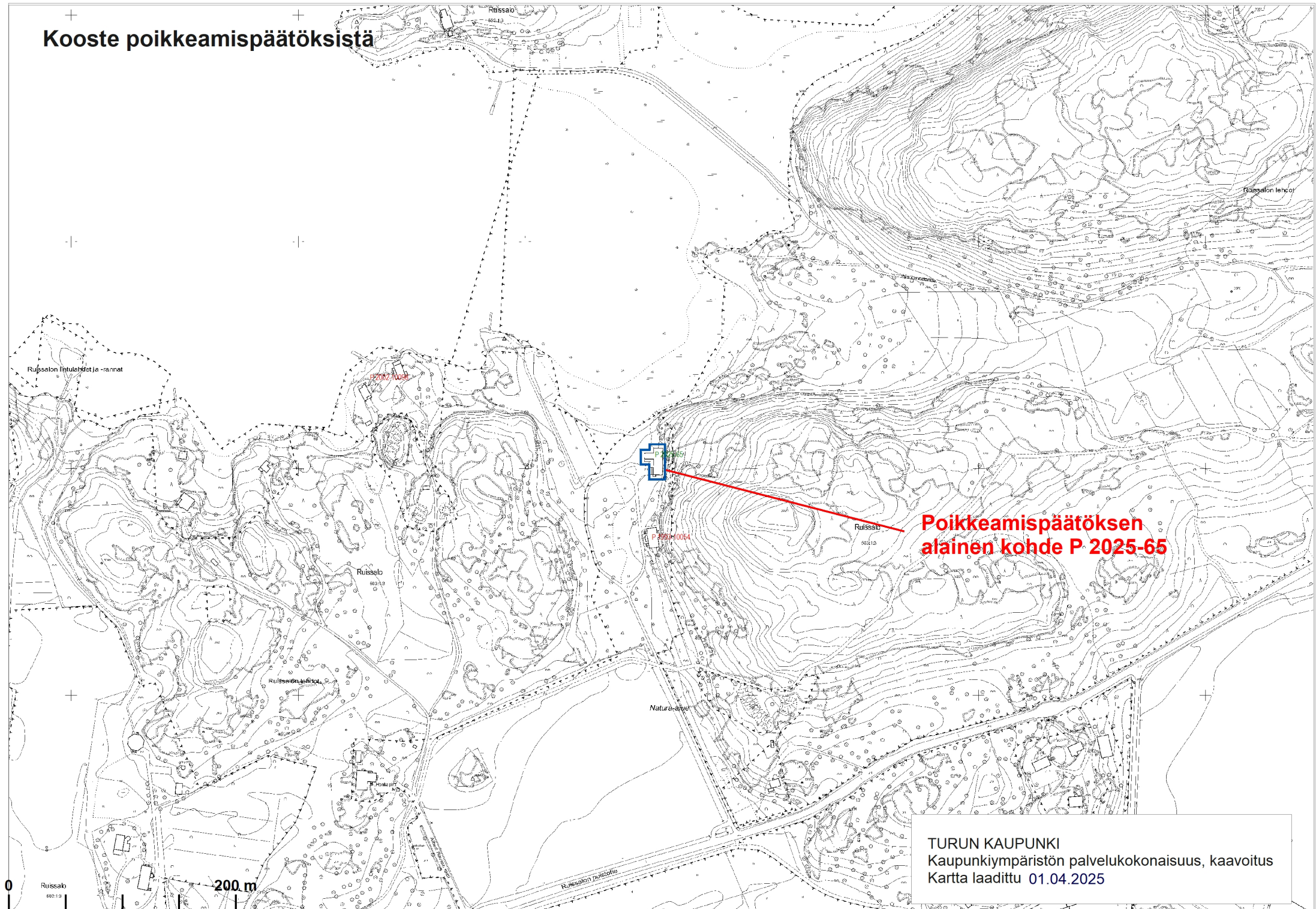
Tällä hetkellä hakijan perhepiirissä käytetään Villa Nordfors-huvilamiljöötä neljässä ruokakunnassa. Vanhin ruokakunta tarvitsee esteettömät tilat ja joutuvat muutoin muuttamaan pois.

Vastaavia käyttötarkoituksen muutoksia asuinrakennukseksi ranta-alueella lisäten huoneistojen lukumäärää on myönnetty Ruissalon yleiskaava alueella. Esimerkkinä päätös P 2016-451, jossa käyttötarkoituksen muutoksen alainen rakennus oli alle 50 m päässä keskiveden korkeuden mukaisesta rantaviivasta.

Edellä esitetyn perusteella hakemuksen mukaisen poikkeamisen myöntäminen ei aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle eikä johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia. Rakentaminen ei vaikeuta luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista eikä vaikeuta rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista. (Rakentamislaki 21.4.2023/751, 57 §) Samoin rakennusten esitetty sijoittelu ei aiheuta tarpeetonta haittaa naapureille eikä vaikeuta naapuri kiinteistöjen sopivaa rakentamista.

Kaupunginosa/Kylä Ruissalo	Kortteli/Tila Ruissalo 1:3	Tontti/Rn:o Vuokra-alue 60	Viranomaisten merkintöjä	
Rakennuksen numero/Rakennusten numerot/Rakennustunnus/Rakennustunnukset 1033269768			Tasokoordinaatistojärjestelmä/Korkeusjärjestelmä	
Rakennustoimenpide Käyttötarkoituksen muutos			Piirustustaji POIKKEAMISPÄÄTÖSHAKEMUS	Juokseva no. 1/1
Rakennuskohteen nimi ja osoite Talo Lehtonen Ruissalon Puistotie 355 - Ruissalo 60 20100, Turku			Piirustuksen sisältö Asemapiirustus	Mittakaavat 1:500
Arkkitehti Roope Elojärvi Lipenkatu 8, 20780 Kaarina roope.elojarvi@gmail.com Y-tunnus: 2747339-3			Suunn. ala ARK	Piirustusnumero ARK 002-01
Päivämäärä, suunnittelija 21.2.2025, Roope Elojärvi			Tiedosto Ruissalo60.pln	
			Muutos	

Kooste poikkeamispäätöksistä



Poikkeamispäätöksen
alainen kohde P 2025-65

TURUN KAUPUNKI
Kaupunkiympäristön palvelukokonaisuus, kaavoitus
Karta laadittu 01.04.2025

Kaupunkiympäristö, asuminen
Asunto- ja kehittämisjohtaja

26.06.2025 § 11

1597-2025

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 2.7.2025
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 lähettäjältä 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