

4208-2025 (10 03 00)

Poikkeamislupa: Omakotitalo ja autokatos (P 2025-299)

ympäristöjuristi Nina Mattila 15.7.2025

Rakennuspaikka ja sen sijainti

Kiinteistötunnus: 853-41-13-1

Osoite: Kupittaankatu 170

Rakennetaan omakotitalo (I-II krs) ja siihen liittyvä autokatos

Kaavoitustilanne**ASEMAKAAVA**

Alueella on voimassa asemakaava, joka on tullut voimaan 29.07.1959. Rakennuspaikkaa koskevat seuraavat kaavamääräykset:

Ao2 II U: Asemakaavamääräysalue: Tonttiala asuinrakennusta ja talousrakennusta varten.

Käyttötarkoitus: Omakoti.

Asuntoluku: Enintään 2.

Rakennusten pinta-ala: Asuinrakennuksen 70-130 m², talousrakennuksen enintään 50 m².

Kerrosluku: Enintään 2.

Palonkestävyyden luokittelu: Asuinrakennus vähintään PL 4 § D-luokka I, talousrakennus PL 4 § D-luokka II.

Rakennusten sijoitus: Asuinrakennus kadunpuoleiseen rakennusrajaan.

Rakennusten suunta: Asuinrakennuksen katonharja tonttialalle merkityn suuntaviivan suuntainen.

Rakennusten välimatkat: Vähintään 8 m. Yhteen rakentaminen sallittu.

Julkisivun korkeus: Asuinrakennuksen enintään 7 m, talousrakennuksen enintään 3 m.

PI: Asemakaavamääräysalue: Rakentamatta jätettävä pihamaana käytettävä tontinosa.

Asemakaavamääräysalue: Rakentamatta jätettävä istutettava tontinosa.

Käyttötapa: Istutettava maistraatin hyväksymän suunnitelman mukaan ja pidettävä puistomaisessa kunnossa.

Poikkeukset (AKL 58 §):

- Ensimmäiseen kerrokseen sijoitetaan kaavamääräystä suurempi osa kokonaisrakennusoikeudesta noin 265 m² (238 m² + 27,5 m²) ja toiseen kerrokseen enimmäisrakennusoikeutta pienempi osa noin 56,5 m² (31,5 m² + 25,0 m²), yht. 322 m². Tontin kokonaisrakennusoikeuden ylitys on alle 5 %.
- Talousrakennuksen kerrosala sijoitetaan päärakennuksen yhteyteen, ja osa talousrakennuksen kerrosalasta sijoittuu asuinrakennuksen toiseen kerrokseen.
- Julkisivun korkeudesta poikkeaminen: talousrakennuksen kerrosala sijoitetaan päärakennuksen yhteyteen ja se sijoittuu osittain rakennuksen toiseen kerrokseen.
- Rakennusten suunnasta poikkeaminen: asuinrakennuksen katonharja on tonttialalle merkityn suuntaviivan suuntainen, mutta rakennuksessa on lappeita useaan suuntaan, joten määräyksestä poiketaan osittain.
- Kupittaankadun puoleinen sisääntulokuisti sijoittuu istutettavalle tontin osalle.

Naapureiden ja asianosaisten kuuleminen

Hakija on toimittanut naapureiden puoltavat kannat hakemuksensa liitteeksi.

Asianosaisten laajempi kuuleminen ei ole tarpeen (RakL 63 § ja MRA 86 §).

Päätöksen perustelut

Kyseessä on omakotitalon ja siihen liittyvän autokatoksen rakentaminen. Tontilla ennestään sijainnut asuinrakennus on purettu. Hakijan mukaan suunnittelun lähtökohtana on säilyttää mahdollisimman paljon tontilla olevaa puustoa. Tavoitteena on liittyä harkiten monikerroksiseen sekä pienimittakaavaiseen ja pienipiirteiseen miljööseen.

Alustavissa luonnoksissa rakennusoikeus on sijoitettu pääosin yhteen tasoon. Massoittelu muodostaa kaupunki- ja katukuvassa pienimittakaavaisen hahmon. Voimassa oleva asemakaava mahdollistaa lähiympäristöä suuremman ja korkeamman rakennusmassan sallitun kerrosalan jakautuessa tasaisesti kahteen kerrokseen.

Kaavamääräysten mukaan asuinrakennuksen pinta-alan tulee olla 70-130 m² ja

talousrakennuksen enintään 50 m². Kerrosluvuksi sallitaan enintään 2. Asemakaavan mukaan rakennuksen ensimmäiseen kerrokseen saa sijoittaa 130 m² ja talousrakennukselle 50 m² ja toiseen kerrokseen 130 m². Kokonaisrakennusoikeus tontilla on 310 m².

Määräyksestä poiketaan siten että ensimmäiseen kerrokseen sijoitetaan kaavamääräystä suurempi osa kokonaisrakennusoikeudesta noin 265 m² (238 m² + 27,5 m²) ja toiseen kerrokseen enimmäisrakennusoikeutta pienempi

osa noin 56,5 m² (31,5 m² + 25,0 m²), yhteensä 322 m². Tontin kokonaisrakennusoikeuden ylitys on alle 5 %. Kaavamääräyksestä poiketaan lisäksi siten, että talousrakennuksen kerrosala sijoitetaan päärakennuksen yhteyteen, ja osa talousrakennuksen kerrosalasta sijoittuu asuinrakennuksen toiseen kerrokseen. Asemakaavan mukaan asuinrakennuksen julkisivun korkeus on enintään 7 m ja talousrakennuksen enintään 3 m. Määräyksestä poiketaan siten, että talousrakennuksen kerrosala sijoitetaan päärakennuksen yhteyteen ja se sijoittuu osittain rakennuksen toiseen

kerrokseen. Asuinrakennuksen katonharja on tonttialalle merkityn suuntaviivan suuntainen, mutta rakennuksessa on lappeita useaan suuntaan, joten kaavamääräyksestä poiketaan osittain. Hakijan perustelujen mukaan kyseessä on kaupunkikuvallinen harkittu liittyminen monikerroksiseen sekä pienimitakaavaiseen ja pienipiirteiseen miljööseen. Kupittaankadun puoleinen sisääntulokuisti sijoittuu istutettavalle tontin osalle. Hakija perustelee tätä ratkaisua sisäänkäynnin kaupunkikuvallisella korostamisella.

Yleiskaava 2029 on tullut voimaan 10.8.2024. Yleiskaavassa kohde on asuinalueella A, kemikaalilaitoksen konsultointivöhykkeellä ja osa arvokasta rakennetun ympäristön kokonaisuutta, jonka ominaispiirteet tulee säilyttää. Kyseessä on kohde 1/54 Myllymäki ja Talonmäki: "Pääosin esikaupunkiasutuksena syntynyt Vähäheikkilän mäkitupalaisalue. Myllymäentie historiallinen kyläraitti. Osittain uudistunut eri aikakausina." Tontin asemakaava 76/1958 on tullut voimaan 29.7.1959. Asemakaavassa on tonttiala asuinrakennusta ja talousrakennusta varten. Hakemuksen mukaan suunnitelma poikkeaa asemakaavasta peittopinta-alan, kokonaisrakennusoikeuden, talousrakennuksen julkisivukorkeuden, osittain

harjasuunnan sekä istutettavan tontinosan osalta. Kaavoitus katsoo, että poikkeamiset ovat kuitenkin hyvin perusteltuja. Verrattuna 1950-luvun kaavan mahdollistamaan

rakentamiseen, poikkeamisilla saadaan aikaan paremmin ympäristöönsä sovitettu asuinrakennus. Suunnitelman lähtökohtana on olemassa olevan puuston ja kasvillisuuden säilyttäminen.

Edellä esitetyn perusteella hakemuksen mukaiseen poikkeamiseen on erityinen syy eikä poikkeaminen aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueen käytön muulle järjestämiselle. Poikkeaminen ei vaikeuta luonnonsuojelun tavoitteitten saavuttamista eikä vaikeuta rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteitten saavuttamista eikä johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia (RakL 57 §).

Liite 1

Asemapiirros 8.5.2025

asunto- ja kehittämisjohtaja Christina Hovi:

Päätös

Päätin myöntää hakemuksen ja 8.5.2025 päivätyn asemapiirroksen mukaiset poikkeukset.

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

Kaupunkiympäristö, asuminen
Asunto- ja kehittämisjohtaja

17

18.08.2025

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

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



KUPITTAANKATU 170

01

Asemapiirustus

1:250

8.5.2025

Anttinen Oiva Arkkitehdit Oy Annankatu 31-33 E 64 00100 Helsinki 010 4234 640

Kooste poikkeamispäätöksistä

Poikkeamispäätöksen alainen kohde P 2025-299

200 m

TURUN KAUPUNKI
Kaupunkiympäristön palvelukokonaisuus, kaavoitus
Kartta laadittu 20.05.2025

Kooste poikkeamispäätöksistä

Poikkeamispäätöksen alainen kohde P 2025-299

200 m

TURUN KAUPUNKI
Kaupunkiympäristön palvelukokonaisuus, kaavoitus
Kartta laadittu 20.05.2025

TURUN KAUPUNKI
Kaupunkiympäristön palvelukokonaisuus, kaavoitus
Kartta laadittu 20.05.2025

Kaupunkiympäristö, asuminen
Asunto- ja kehittämisjohtaja

18.08.2025 § 17

4208-2025

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 27.08.2025
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