



Kaava: 853 4/1975

AK- ja ALK- korttelialueilla sadaan yhteistilat sijoittaa myös kerroksiin sallittua kerrosalaa ylittään enintään 10%.

AK- ja ALK korttelialueilla saa viisikerroksisten ja siitä korkeampien rakennusten ulkoilmaa rakentaa teknisten tilojen lisäksi osakkaiden yhteiskäyttöön tarkoitettuja sauna- yms. tiloja enintään puolet yhden taiden kerroksen kerrosalasta asemakaavassa osoitetun rakennusoikeuden rajoittamatta.

AK-, ALK- ja AKR- korttelialueilla ei tontteja saa aidata. Jokaiselle tontille on järjestettävä muusta käytöstä vapoista leikki- ja oleskelutilaa vähintään 10% tontin asutokerrosalan määrästä.

AK-, ALK-, AKR- ja AOR- korttelialueilla on rakentamattomat korttelinosat, joita ei käytetä liikenteeseen, leikkialueiksi tms. istutettavaksi.

AH- korttelialue on istutettava ja varustettava lasten leikkejä ja aikuisten oleskelua ja harrastuksia varten tarvittavilla välineillä. Korttelialueelle saa rakentaa palvelurakennuksen, johon saa sijoittaa kerho- ja kokoustilastoja tms. korttelin osakkaiden yhteiskäyttöön tarkoitettuja tiloja. Korttelialueen kautta on järjestettävä yleinen jalankulku korttelin läpi.

TPH- korttelialueelle ei saa sijoittaa laitosta, joka läirän, melun, pölyn, savun tai muun saastevaikutuksen tai häiriön vuoksi aiheuttaa pysyvää rasitusta lähellä oleville asutokorttelille.

Autopaikkojen vähimmäismäärät ovat:
 asunnot yksi ap / 100 kerros2
 asuntolat yksi ap / 250 kerros2
 myymälät yksi ap / 70 kerros2
 toimistot ja muut työpaikat yksi ap / 100 kerros2
 opetus- ja sosiaalisia toimintoja palvelevat huoneistot yksi ap / 250 kerros2
 15m lähempänä asutokerrostalon ikkunasiivä sijoitsevien autopaikkojen ylimmän lasakerkeuden on oltava vähintään yksi m vierteen, alimman osunnan lattiatasoa alempana ja on näin sijoitettavat autopaikat katettava.

AK- ja ALK- korttelialueilla ei saa sijoittaa autopaikkoja muualle kuin asemakaavassa osoitelluilla pysäköintipaikoilla.
 AK- ja ALK- kerrosalan edellyttämistä autopaikoista on 2/3 rakennettava heti.
 Maistraatilla on oikeus myöntää pidentäviä puuttuvien autopaikkojen rakentamiselle 5v. kerrallaan.

Alla rakennusasetus (266/1959) 152§:n 2 momentti (341/1979):

Annettu Helsingissä 23. päivänä maaliskuuta 1979

Asetus rakennusasetuksen muuttamisesta
 Sisäasiainministerin esittelystä lisätään 26 päivänä kesäkuuta 1959 annetun rakennusasetuksen (266/59) 152 §:ään uusi 2 momentti, jolloin entinen 2 momentti siirtyy 3 momentiksi, seuraavasti:

152§
 Milloin lämpöaloudellista systä, julkisivun elävöittämiseksi tai melun torjunnan vuoksi rakennuksen ulkoseinä rakennetaan paksummaksi kuin 250 millimetriä, rakennuslautakunta voi sallia tästä johtuvan rakennusoikeuden ylittämisen enintään 5 prosentilla.

Helsingissä 23. päivänä maaliskuuta 1979

Tasavallan Presidentti
 Urho Kekkonen

Sisäasiainministeri
 Eino Uusitalo

EDELLISET MYÖNNETYT LUVAT:

Varissuo (16) kortteli 30, tontti 6
 tontin ala n. 4860 m²
 sallittu rakennusoikeus 10180+1800+2160+300(m)=5040+300kem²= 5340kem²
 kaavamerkintä ALK III/V/VII

Poikkeamishakemus hyväksytty 22.03.2021, 12976-2020 (10.03.00)

-Rakennetaan kaksi uutta asuinrakennusta, Talo A, 7 kerrosta ja Talo B, 5 kerrosta, yhteensä 5331kem².

Rakennuslupa hyväksytty 15.09.2022, 853-2022-469

Rakennusoikeus on laskettu asemakaavan voimaan tullessa voimassa olleen Rakennuslain laskentatavan mukaan. Asemakaavan asuinrakennusoikeutta rakennetaan yhteensä 5388kem² (=Talo A 3143kem² ja Talo B 2245kem²) sekä asemakaavan sallimia yhteistiloja 180m² huoneistotaloa jotka sijaitsevat Talo B:n kellaritilassa maantasossa. Talojen maantasos kellaritiloja ei lasketa rakennusoikeuteen. Liiketilöjen rakennusoikeutta 300m² ei rakenneta.

POIKKEAMISHAKEMUS 2023:

Käyttötarkoituksen muutos:

-Haetaan Talo B:n yhteiskäyttötiloille a 180m² käyttötarkoituksen muutosta asunoksi.
 Muutos edellyttää rakennuslain 131 a §:n mukaan laskea lainvoimaisen luvan rakennusoikeuteen.
 Muutos rakennusoikeuteen lasketaan ois.
 Rakennuslain 2022-469 rakennusoikeuteen yht. 5388kem² lisätään Talo B:n käyttötarkoituksen muutosalaa a 202kem² + porrashuone=> yht.255kem²=> 5643kem², (A 3143+ B 2245 + B:n muutostila 255=5643kem²)
 Laskelma perustuu Talo B:n kyseisen tilan ulkoseinien mukaan laskettu rakennusoikeus.
 (y 250mm seinien US1 vähennys, kts. Liite 1, B:n pohjapiirros).

Autopaikat: - kaavassa 1ap / 100kem² (5643kem² : 100 = 56,4 ap)

nkyisin puretut ap: 1 yhteensä n. 42 kpl

=> Rakennusluvassa 853-2022-469 hyväksytty 47+3 = 50 kpl.

-Alueella erityisen hyvät julkisen liikenteen järjestelyt.

MUUT MUUTOSLASKELMAT:

- asuinhuoneistotaloa yht. Talo A 2422hom² + Talo B 1910hom², yhteensä 4332 hom²
- porrashuoneet 555,5m²,muuta huoneistotaloa 408,5m²
- kokonaisuus n. 6426 brm²
- rakennusten ala 2x459 = 918 m²

Väestönsuaju: Alkuperäinen tarve 168 henkilöä yhteiskäytössä kalliisuusajassa.
 -Laskelema: 5590 kem² x 2%+112 / 0.75=150 henkilöä yhteiskäytössä kalliisuusajassa.

Autopaikat: - kaavassa 1ap / 100kem² (5590 : 100 = 55,9 ap)

ASUNNOT Talot A ja B:

- 12kpl 3h+k 69,5 m²
- 13kpl 3h+k 65,0 m²
- 12kpl 2h+k 48,5 m²
- 12kpl 2h+k 48,0 m²
- 13kpl 2h+k 45,0 m²
- 13kpl 2h+k 40,0 m²
- 13kpl 1h+k 30,0 m²
- 88kpl 4332,0 m²
- (kpa 49,2 m²)

YHTEISTILAT- JA APUTILAT

- asuntoja yht.89 talot A ja B
- irtaimistovarastot
- 1h-2h+k 2,0m²/asunto
- 3h+k 3,0m²/asunto
- irtaimistovarastotiaa yhteensä 2,0m²x6,3as 126,0m²
- 3,0m²x25as 75,0m²
- yhteensä 201,0m² + käytävät
- lastenvaunut ja apuvälineet
- 1h-2h+k 0,3m²/asunto
- 3h+k 0,5m²/asunto
- 0,3m²x6,3as 18,9m²
- 0,5m²x25as 12,5m²
- yhteensä 31,4m²
- ikäkoviinivarastot
- 1h-2h+k 1,5m²/asunto
- 3h+k 2,0m²/asunto
- 1,5m²x6,3as 94,5m²
- 2,0m²x25as 50,0m²
- yhteensä 144,5m²
- lrvine yhteensä 376,9m²
- toteutetaan yhteensä 408,5m²
- +25,0m² kateltuja polkupyöräpaikkoja

Talo A
 ASUNNOT:
 7kpl 3h+k 69,5 m²
 7kpl 3h+k 65,0 m²
 7kpl 2h+k 48,5 m²
 7kpl 2h+k 48,0 m²
 7kpl 2h+k 45,0 m²
 7kpl 2h+k 40,0 m²
 7kpl 1h+k 30,0 m²
 7kpl / krs 346,0 m²/krs
 yht. 49kpl 2422,0 m²

Talo B
 ASUNNOT:
 6kpl 3h+k 69,5 m²
 6kpl 3h+k 65,0 m²
 6kpl 2h+k 48,5 m²
 6kpl 2h+k 48,0 m²
 6kpl 2h+k 45,0 m²
 6kpl 2h+k 40,0 m²
 6kpl 1h+k 30,0 m²
 4kpl pohjakerros 180,0 m²
 7kpl / krs 346,0 m²/krs
 yht. 39kpl 1910,0 m²

Talo A, yhteensä
 Rakennusala 459,0 kam²
 Bruttoala: 6x459,0 = 2754,0brn²
 Kerrosala: 5x459 = 2295,0kem²

Talo B, yhteensä
 Rakennusala 459,0 kam²
 Bruttoala: 6x459,0 = 2754,0brn²
 Kerrosala: 5x459 = 2295,0kem²
 US-vähennyksellä:
 rakokuteen lasketun kellarin muutos 202,0kem²
 B= 2447,0kem²

A+B yht. 5590kem²

- PRT 104006654B, talo A
- PRT 104006655C, talo B

| | | | |
|---|---------------------|------------------|---|
| K.O.SA/Kyia 16 Varissuo | Kortteli/Tila 30 | Tontti/Rn:o 2 | Viranomaisten arkistomerkintöjä varten |
| Rakennustoimenpide Poikkeamishakemus | | | Piirustuslaji Juoks. n:o 1/1 |
| Kohde/Osoite TVT / Kondradinkuja 1 | | | Mittakaavat 1:500 |
| Kondradinkuja 1, 20610 Turku | | | |
| Suunnittelijan nimi, päiväys ja allekirjoitus Arkkitehtitoimisto - AJAK Paciuksenkaari 19, toimisto 1, 00270 Helsinki 044-5313160 jarkko.kettunen@ajak.fi 15.09.2023 Jarkko Kettunen, arkkitehti | | | Suunnitteluala, työn n:o, piirustuksen n:o Muutos AR 2219 piir.no: 1020AB 501_01 |