

Turun kaupunki	§	Kokouspvm	Asia	1
Kaupunkiympäristölautakunta	84	19.03.2024	7	

4554-2023 (10 03 00)

Poikkeamispäätös; Rakennuksen laajennus, I-kaupunginosa (P 2023-642)

Tiivistelmä:

Olemassa olevaa kerrostaloa laajennetaan kahdella tavalla. Toinen laajennusosa sijoittuu asemakaavan mukaiselle istutettavalle alueelle ja toinen laajennus tapahtuu olemassa olevaa rakennusta korottamalla yhdellä asuinkerroksella. Tontin länsiosaan sijoitetaan autosuoja, jonka päälle toteutetaan oleskelupiha. Yksi naapureista vastustaa poikkeamishakemuksen mukaista rakentamista. Lautakunnalle esitetään hakemuksen hyväksymistä ehdollisena.

Kylk § 84

Konsernihallinto, lakipalvelut, ympäristöjuristi Jenna Härkönen 7.3.2024:

Rakennuspaikka ja sen sijainti

I-kaupunginosan, korttelin 5 tontti 5, pinta-ala 2257 m²

Osoite: Porthaninkatu 6

Hakija

Asunto-osakeyhtiö Porthaninkatu 6

Rakennushanke

Kiinteistön käyttämättömän rakennusoikeuden hyödyntäminen laajentamalla olemassa olevaa rakennusta kahdella tavalla:

- Laajennus 1: Olemassa olevan kolmikerroksisen rakennuksen vierelle sijoitetaan nelikerroksinen (kellari + 4. krs) asuinrakennus, laajennus 900 k-m².

- Laajennus 2: Olemassa olevaa kolmikerroksista rakennusta laajennetaan yhdellä kerroksella, laajennus 160 k-m². Käynti kerrokseen tapahtuu uudisosan porrashuoneen kautta.

Kiinteistöllä on nykyisin 13 lämmintä autotallipaikkaa. Laajennuksen myötä kiinteistölle lisätään 10 katettua autopaikkaa. Uusien asuntojen vaatimat autopaikat sijoitetaan tontin länsirajalle kansirakennelman alle (autosuojan kerrosala 240 m²). Autosuojan kansi muodostaa sisäpihalle leikki- ja oleskelualueen. Sisäpihan ajojärjestelyä muokataan niin, että nykyinen sisäpihalla oleva ajoyhteys muokataan ajorampiksi.

Kaavoitustilanne

Alueella on voimassa asemakaava, joka on tullut voimaan 7.9.1957. Rakennuspaikkaa koskevat seuraavat kaavamääräykset:

Rakennuskortteli. Kaikkien rakennusten yhteinen bruttokerros-pinta-ala saa olla enintään 4056 m².

Turun kaupunki	§	Kokouspvm	Asia	2
Kaupunkiympäristölautakunta	84	19.03.2024	7	

AL III: 3-kerroksisen PL. 4 § B-luokan asuin- ja liikerakennuksen rakennusala.

PI: Rakentamatta jätettävä tontinosa.

Maistraatin hyväksymän suunnitelman mukaan istutettava ja puistomaisessa kunnossa pidettävä puutarhamaa.

Poikkeukset MRL 58 §:

- Rakennuksen laajennusosa sijoittuu asemakaavan mukaiselle istutettavalle ja puistomaisessa kunnossa pidettävälle puutarhamaa -alueelle.
- Kolmikerroksinen rakennus laajenee yhdellä asuinkerroksella (kaava sallii 3-kerroksisen).
- Rakennusoikeuden ylitys: sallittu 4056 k-m², asuinrakennuksen laajennukset yht. 1060 k-m² ja autosuoja 240 k-m², jolloin rakennusoikeus ylittyy 404 k-m² eli 10 %.
- Autosuoja sijoittuu asemakaavan mukaiselle rakentamatta jätettävälle tontinosalle (PI) sekä istutettavalle ja puistomaisessa kunnossa pidettävälle puutarhamaa -alueelle.

Naapureiden ja asianosaisten kuuleminen

Hakija on kuullut osan naapureista itse ja toimittanut naapureiden puoltavat kannat hakemuksensa liitteenä. Yksi naapureista on jättänyt hakemuksesta kielteisen kannanoton ilman perusteluja.

Hakemuksesta on lisäksi tiedotettu kirjeitse yhdelle naapurille, jolle on varattu tilaisuus kirjallisen muistutuksen tekemiseen. Muistutusta ei tehty.

Asianosaisten laajempi kuuleminen ei ole tarpeen (MRL 173 § ja MRA 86 §).

Viranomaisluvut ja lausunnot

Ympäristönsuojelu: kielteinen

Ympäristönsuojelun lausunnon mukaan Porthaninkatu 6:n tontilla kasvaa Engelin kaavan (1828) mukaisesti istutettu, nykyään kookkaiden ja iäkkäiden palokujannepuiden rivistö. Kookkaat ja iäkkäät kaupunkipuut ovat olennainen osa viherverkostoa. Ne tuottavat ekosysteemipalveluja, ja terveellistä sekä viihtyisää elinympäristöä. Ikivanhat jalopuut ovat myös osa Turun historian elävää kulttuuriperintöä. Rakentaminen väistämättä pienentää jalavarivistön juuristotilaa ja vahingoittaa juuristoa. Tästä syystä tarvitaan arboristin arvio rakentamisen vaikutuksista puuston elinkelpoisuuteen, ennen kuin voidaan varmuudella arvioida puiden elinmahdollisuuksia rakentamisen aikana ja sen jälkeen.

Lausunnossa on viitattu MRL 60 §:n mukaiseen asemakaavan ajantasaisuuden arviointiin. Lausunnon mukaan tässä arvioinnissa on otettava huomioon kaavamääräysten ajantasaisuus mm. suhteessa valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin, ilmastonmuutokseen varautumiseen, viherkertoimeen sekä muihin Turun asemakaavoitusta ohjaaviin ohjeisiin, linjauksiin ja periaatteisiin.

Turun kaupunki	§	Kokouspvm	Asia	3
Kaupunkiympäristölautakunta	84	19.03.2024	7	

Poikkeamislupahakemuksen kohteena oleva kaava on peräisin vuodelta 1957, mikä tekee siitä vanhentuneen. Ympäristönsuojelun näkemyksen mukaan hakemuksen mukaista poikkeamislupaa ei voimassa olevaan, mutta vanhentuneeseen kaavaan perustuen voida myöntää, vaan hakemuksen kohteena olevasta alueesta on aloitettava asemakaavan ajantasaisuuden arviointimenettely ja tarvittaessa uuden asemakaavan laatiminen.

Päätöksen perustelut

Rakennuspaikka sijaitsee Porthaninkadun ja Henrikinkadun kulmassa. Tontilla sijaitsee 7-kerroksinen 2775 k-m² suuruinen asuinkerrostalo (103431745W) sekä 3-kerroksinen 387 k-m² suuruinen kerrostalo (103431746X). Kiinteistöllä on tällä hetkellä käyttämätöntä rakennusoikeutta 894 k-m².

Tontilla on voimassa asemakaava, joka on tullut voimaan 7.9.1957. Tontilla oleva asemakaava käsittää vain hakemuksen mukaisen tontin ja tontti on rakentunut asemakaavan mukaisesti. Asemakaava ei ole siten maankäyttö- ja rakennuslain 60 §:n tarkoittamalla tavalla vanhentunut. Näin ollen poikkeamispäätös voidaan myöntää voimassa olevaan asemakaavaan perustuen ilman kaavan ajanmukaisuuden arviointia tai kaavanmuutosta.

Poikkeamishakemuksessa on kyse olemassa olevan kolmikerroksisen rakennuksen laajennuksesta yhdellä asutokerroksella. Tästä laajennuksesta muodostuu kerrosalaa 160 k-m². Lisäksi poikkeamishakemus koskee uuden nelikerroksisen laajennusosan sijoittamista korotettavan rakennuksen vierelle. Tästä laajennusosasta muodostuu kerrosalaa 900 k-m². Laajennusosa sijoittuu asemakaavan mukaiselle istutettavalle ja puistomaisessa kunnossa pidettävälle puutarhamaa -alueelle. Laajennuksiin on alustavasti luonnosteltu 14 uutta asuntoa. Asunnoista pelastautuminen on suunniteltu tapahtuvan Henrikinkadulta ja asuntoihin liittyvän ulkoisen kierreportaan kautta. Lisäksi tontin läntiselle rajalle sijoitetaan autosuoja (240 k-m²), jonka kansi muodostaa sisäpihalle oleskelualueen.

Kaupunginvaltuusto on 13.2.2023 § 29 päättänyt Turun kaupungin asunto- ja maapolitiikan periaatteiden tarkistamisesta. Em. periaatteiden 3.3 Asumisen monimuotoisuuden kehittäminen -kohdan mukaan perheasuntojen osuuden tulee olla vähintään 25 % asuntojen määrästä (ei koske erityisasumista mm. opiskelija-asunnot). Tämä turvataan ensisijaisesti kaavamääräyksiin, mutta voidaan liittää myös maankäyttösopimuksiin sekä poikkeamispäätöksiin ja tontinluovutusehtoihin. Perheasunnoksi katsotaan vähintään kahden makuuhuoneen asunto, jonka minimipinta-ala on 63 h-m². Asunto- ja maapolitiikan periaatteet huomioon ottaen poikkeamispäätöstä puolletaan ehdolla, että uudisrakentamisessa perheasuntojen osuuden tulee olla vähintään 25 % asuntojen määrästä. Perheasunnoksi katsotaan vähintään kahden makuuhuoneen asunto, jonka minimipinta-ala on 63 h-m². Hakijalla ei ollut ehtoon huomautettavaa.

Tontilla on nykyisin 13 lämmintä autotallipaikkaa. Laajennuksen myötä uusien asuntojen vaatimat autopaikat (10 ap) sijoitetaan tontin länsirajalle kansirakennelman alle. Asemakaavassa ei ole autopaikkoja koskevaa määräystä, joten uudisrakentamisessa noudatetaan voimassa olevan Turun kaupungin rakennusjärjestyksen mukaista mitoitusta. Rakennusjärjestyksen mukaan ydinkeskustan kävelyvyöhykkeellä kerrostalotontilla autopaikkoja on toteutettava 1/140 k-m² ja vähintään 1 ap/3 asuntoa. Tämän lisäksi vieraspaikkoja on oltava kerrostaloissa vähintään 1 ap/10 asuntoa. Uudisrakentamiseen käytettävä

Turun kaupunki	§	Kokouspvm	Asia	4
Kaupunkiympäristölautakunta	84	19.03.2024	7	

asumisen kerrosala on 1060 k-m² ja asuntoja toteutetaan 14 kappaletta. Poikkeamishakemuksen mukainen uusien autopaikkojen määrä noudattaa rakennusjärjestyksen mukaista mitoitusta ja näin ollen esitettyä autopaikkamäärää voidaan pitää riittävänä.

Yksi rakennuspaikan naapureista on jättänyt poikkeamishakemuksesta kielteisen kannanoton ilman perusteluja. Hakija on toimittanut hakemuksensa liitteenä varjotutkielman, joka osoittaa, ettei laajennusosa varjosta merkittävästi naapuritontin (1-5-6) rakennusta.

Asemakaavassa tontin pohjoisosa on osoitettu istutettavaksi ja puistomaisessa kunnossa pidettäväksi puutarhamaa -alueeksi. Poikkeamishakemuksen mukaan rakennuksen laajennusosa sijoittuu kokonaisuudessaan kyseiselle alueelle. Myös autosuoja sijoittuu kyseiselle alueelle sekä osittain PI-merkinnällä olevalle rakentamatta jätettävälle tontinosalle. Hakija on perustellut autopaikkojen kattamista sillä, että se mahdollistaa laajemman leikki- ja oleskelualueen ja samalla saadaan lisättyä vehreyttä ja sadevesien imeytyspintaa. Leikki- ja oleskelualueita toteutetaan 415 m² ja se sijoittuu osittain autosuojan päälle. Poikkeamishakemuksen mukaan sekä olemassa olevan rakennuksen korotuksen että autosuojan katto on tarkoitus toteuttaa viherkatteena. Nykyinen sisäpihalla oleva ajoyhteys muokataan ajorampiksi, jolloin tontille vapautuu lisää viheraluetta. Poikkeamisesta huolimatta tontilla toteutuu riittävä leikki- ja oleskelualue ja toteutettavia viherkattoja voidaan pitää hyvänä ratkaisuna niin kaupunkikuvallisesti kuin tontin viihtyisyydenkin kannalta. Hakijan perusteluiden mukaan tontin nykyisen seitsemänkerroksisen asuinrakennuksen korottaminen ei ole rakenteellisesti eikä kaupunkikuvallisesti suotuisa ratkaisu, vaan tarkoituksenmukaisempina ratkaisuna nähdään olemassa olevan matalamman rakennuksen korottaminen ja kokonaan uuden laajennusosan sijoittaminen tämän rakennuksen vierelle. Edellä mainitut hakijan perustelut huomioon ottaen poikkeamiseen on maankäyttö- ja rakennuslain tarkoittama erityinen syy.

Ympäristönsuojelu on lausunnossaan todennut, että tontilla kasvaa Engelin kaavan (1828) mukaisesti istutettu, nykyään kookkaiden ja iäkkäiden palokujannepuiden rivistö. Kookkaat ja iäkkäät kaupunkipuut ovat olennainen osa viherverkostoa. Ne tuottavat ekosysteemipalveluja ja terveellistä sekä viihtyisää elinympäristöä. Ikivanhat jalopuut ovat myös osa Turun historian elävää kulttuuriperintöä. Lausunnon mukaan uudisrakentaminen väistämättä pienentää puiden juuristotilaa ja vahingoittaa juuristoa. Tästä syystä tarvitaan arboristin arvio rakentamisen vaikutuksista puuston elinkelpoisuuteen, ennen kuin voidaan varmuudella arvioida puiden elinmahdollisuuksia rakentamisen aikana ja sen jälkeen.

Hakija on päivittänyt poikkeamishakemusta ympäristönsuojelun lausunnon jälkeen niin, että autosuojan etäisyys tontin pohjoisrajasta on noin 4 metriä ja länsirajasta 3,3 metriä. Aiemmin vastaavat etäisyydet olivat 1,9 ja 2,7 metriä. Ennen hakemuksen päivytystä uusia autopaikkoja esitettiin toteutettavaksi 12 ap ja autosuojan kerrosala oli 275 k-m². Suunnitelmien päivytyksen jälkeen autopaikkoja esitetään toteutettavaksi 10 ap ja autosuojan kokoa on pienennetty 240 k-m²:iin. Edellä mainituilla muutoksilla on saatu kasvatettua autosuojan etäisyyttä tontin rajalla oleviin ympäristönsuojelun lausunnossakin viitattuihin arvokkaiksi todettuihin puihin, mikä edistää niiden säilymistä.

Hakija on toimittanut poikkeamishakemuksen liitteenä arboristin lausunnon, jossa otetaan kantaa puiden suojaamiseen rakentamisen aikana. Arboristin

Turun kaupunki	§	Kokouspvm	Asia	5
Kaupunkiympäristölautakunta	84	19.03.2024	7	

lausunnossa suositellaan, että puun rungosta 3 metrin päähän tehdään suoja-aita, jonka on oltava paikoillaan koko rakentamisen ajan. Suoja-alueen tulisi jatkua uuden rakennuksen kohdalla 3 metriä leveänä kaistaleena, minkä jälkeen kaistale levenee siten, että se suojaa myös muiden säästettävien puiden juuristoalueet. Lausunnon mukaan kaivutöiden yhteydessä puiden juuristo, runko ja latvus tulee suojata rakennustöiden ajaksi. Toimenpiteisiin kuuluu puun ravinne- ja vesitalouden säilyttäminen tai parantaminen rakennustöiden aikana. Lausunnon mukaan puun latvustoa tulee pienentää ennen rakennustöiden alkua siten, että rakentaminen on mahdollista. Latvustoa pienennetään kuitenkin enintään 3 metrin päähän rungosta uuden rakennuksen puolelta ja muualta pienennetään vain sen verran kuin on tarpeellista. Lausunnossa on myös otettu kantaa siihen, miten rakentaminen suoritetaan niin, etteivät puut ja niiden juuristot vahingoitu rakentamisen aikana.

Koska tontin pohjoisrajalla sijaitseva jalavapuurivistö on todettu olennaiseksi osaksi viherverkostoa ja myös osaksi kulttuuriperintöä, puita ei saa kaataa uudisrakentamisen vuoksi. Tontin länsirajalla sijaitsevat puut ovat olennainen osa kaupunkikuvaa ja lisäksi ne ovat rakennuspaikan sekä naapuritontin (1-5-6) viihtyisyyden kannalta tärkeitä. Näin ollen myös tontin länsirajalla sijaitsevat puut on säilytettävä. Ennen rakennustöiden aloittamista puut ja niiden juuristot on suojattava arboristin lausunnon mukaisesti. Rakennustöiden aikana puiden rungon ja juuriston suojaamisesta tulee huolehtia arboristin lausunnossa esitetyllä tavalla. Kaikki säilytettävät puut tulee rakennusluvassa mitata ja sijoittaa pääpiirustuksissa todelliseen paikkaansa. Edellä mainitut seikat on huomioitu poikkeamispäätöksen ehdoissa. Hakijalla ei ollut huomautettavaa ehdoista.

Edellä esitetyn perusteella poikkeamiseen on erityinen syy. Päätökselle asetettavien ehtojen toteutuessa hakemuksen mukainen poikkeaminen ei aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueen käytön muulle järjestämiselle. Rakentaminen ei vaikeuta luonnonsuojelun tavoitteitten saavuttamista eikä vaikeuta rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteitten saavuttamista (MRL 172 §).

Liite 1 Asemapiirros 23.11.2023

Liite 2 Arboristin lausunto

Oheismateriaali 1 Sijaintikartta

Oheismateriaali 2 Varjotutkielma

Kaupunkiympäristöjohtaja Christina Hovi:

Ehdotus Kaupunkiympäristölautakunta päättää myöntää hakemuksen ja 23.11.2023 päivätyn asemapiirroksen mukaiset poikkeukset seuraavilla ehdoilla:

- Tontin pohjois- ja länsirajalla sijaitsevat puut on säilytettävä. Ennen rakennustöiden aloittamista puut juuristoineen on suojattava arboristin lausunnon mukaisesti. Rakennustöiden aikana puiden rungon ja juuriston suojaamisesta tulee huolehtia arboristin lausunnossa esitetyllä tavalla. Kaikki säilytettävät puut tulee rakennusluvassa mitata ja sijoittaa pääpiirustuksissa todelliseen paikkaansa.

Turun kaupunki	§	Kokouspvm	Asia	6
Kaupunkiympäristölautakunta	84	19.03.2024	7	

- Perheasuntojen osuuden tulee olla vähintään 25 % asuntojen määrästä. Perheasunnoksi katsotaan vähintään kahden makuuhuoneen asunto, jonka minimipinta-ala on 63 h-m².

Samalla lautakunta päättää, että hakijalta peritään poikkeamispäätöksen johdosta rakennusvalvontataksan 3.1 §:n mukaisesti 1150 euroa sekä naapurien kuulemisen johdosta 70 euroa/kuultava kiinteistö (1 kpl), yhteensä 1220 euroa.

Päätöksen voimassaolo

Poikkeamispäätös on voimassa kaksi vuotta päätöksen lainvoimaiseksi tulemisesta lukien. Vastaavaa rakennuslupaa tulee hakea tämän ajan kuluessa.

Tämä päätös annetaan julkipanon jälkeen.

- Päätös** Ehdotus hyväksyttiin siten muutettuna, että seuraava ehto lisättiin poikkeamispäätökseen:
- Rakennuksen julkisivumateriaalien ja yksityiskohtien tulee olla arvokkaaseen ympäristöön sopivia.
- Rantasen Perhon kannattamana tekemä muutosehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Jakelu

tied Asunto Oy Piispankulma
ao Asunto-osakeyhtiö Porthaninkatu 6
tpv Varsinais-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus
tpv Kaupunkiympäristö, kaavoitus keskusta-alue
tpv Konsernihallinto, talouspalvelut, myynnistä suoritukseen
tied Rakennus- ja lupalautakunta
tpv Kuusisto Jarkko
tpv Leppänen Terhi