

**Turun kaupunki**  
**Rakennusvalvonta**

Puolalankatu 5, PL 355,  
20101 TURKU

**Päätösehdotus**

Päätöspäivämäärä  
Valmistelija:Meri-Tuuli Tuomi

**Rakennuslupa**  
**2021-1087**

**Rakennuspaikka**

853-11-56-3  
Pinta-ala 1082.0

Kaupunginosa/Kylä:NUMMI

Vanha Hämeentie 49  
20540 TURKU

Kaava  
Kaavanmukainen  
käyttötarkoitus

Asemakaava

**Hakija**

As Oy Vanha Hämeentie 49, Turku  
c/o Coura Oy, Kompassikuja 9  
21250 MASKU

**Toimenpide**

Uusi rakennus

- pienkerrostalo PRT 1039580715 (asuntoja 11 kpl)

Rakennelma

- ulkoviivakatos

Maalämpö

- maalämpökaivot 2 kpl

Purku

- vanha asuinrakennus PRT 103360292Y

- talousrakennus PRT 1033602930

Luvan rakennus	Pysyvärakennus- tunnus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus
1	1039580715	422.0	422.0	1600.0
2	103360292Y	140.0	140.0	420.0
3	1033602930	10.0	10.0	30.0

**Hankkeen vaativuusluokka**

Vaativa

**Rakenteellinen paloturvallisuus**

Paloluokka P2

## Lausunnot

Liikennesuunnittelu KYTO	30.08.2021	Puoltava
Kaupunkikuva-arkkitehti	22.09.2021	Puoltava
Aluepelastuslaitos Turku	03.09.2021	Ehdollinen
Museokeskus Turku	21.09.2021	Ehdollinen
Hortonomi	16.12.2021	Puoltava

## Hakemuksen liitteet

Pääpiirustukset 5 kpl  
 Sähköinen liite: Meluselvitys  
 Sähköinen liite: Yhteistoimintasopimus  
 Sähköinen liite: LVI-suunnittelun perusteet  
 Sähköinen liite: Rakennesuunnittelun perusteet  
 Sähköinen liite: Kooste muutoksista, joita tehty naapurien huomautusten jälkeen  
 Sähköinen liite: Kuva purettavasta rakennuksesta  
 Sähköinen liite: Naapurien huomautukset 5 kpl  
 Sähköinen liite: Hallituksen pöytäkirjaote  
 Sähköinen liite: Pohjatutkimus ja perustamistapaselvitys  
 Sähköinen liite: Hulevesiselvitys  
 Sähköinen liite: Valtakirja  
 Sähköinen liite: Selvitys purkujätteen käsittelystä  
 Sähköinen liite: Vastineet naapurien huomautuksiin 5 kpl  
 Sähköinen liite: Ajantasakaava  
 Sähköinen liite: Kaavamääräykset  
 Sähköinen liite: Kosteudenhallintaselvitys  
 Sähköinen liite: Energiaselvitys  
 Sähköinen liite: Selvitys tontin puustosta  
 Sähköinen liite: Katukorkeudet  
 Sähköinen liite: Liitoslausunto  
 Sähköinen liite: Liitoslausuntokartta  
 Sähköinen liite: Lautakunnan esittelymateriaali  
 Sähköinen liite: Kooste, lähtötilanne ennen muutoksia  
 Sähköinen liite: Rasitesopimus  
 Sähköinen liite: Sinivihkerroin

## Poikkeukset ja lisäselvitykset

Lisäselvitykset:

- 1) Rakennetaan 11 asuntoa, joista 9 on 1h+keittotila, ja 2 on 2h+keittotila. Hankkeen esittelymateriaali oheismateriaalina.
- 2) Aluepelastuslaitos on antanut ehdollisen lausunnon hankkeesta. Lausunto on huomioitu suunnitelmissa ja lupaehdoin. Lausunto oheismateriaalina.
- 3) Kaupunkikuva-arkkitehti on antanut puoltavan lausunnon hankkeesta.
- 4) Museokeskus on antanut ehdollisen lausunnon hankkeesta. Lausunnossa todetaan, että uudisrakennukset (49 ja 51) ovat korkeudeltaan ja ominaispiireiltään lähellä Nummenmäen rakentamistapaa, mutta niiden hyvin tumma väritys (musta katto, mustat ikkunapokat) poikkeaa Vanha Hämeentien vaaleasävyisistä rakennuksista. Sen johdosta uudisrakennusten katon ja ikkunoiden väritystä tulee lausunnon mukaan suunnitella vaaleammiksi. Katon ja ikkunoiden väritystä on muutettu vaaleammiksi lausunnon antamisen jälkeen. Lausunto kokonaisuudessaan oheismateriaalina.
- 5) Naapureille on annettu viran puolesta mahdollisuus huomautuksen antamiseen. Huomautuksia on annettu yhteensä viisi. Osa huomautuksista on tullut muilta, kuin MRL§133 mukaisilta naapureilta.

Huomautus 1: Kiinteistön omistajat ovat huomauttaneet rakennuksen väryksestä. Värytystä on huomautuksen jälkeen muutettu vaaleammaksi. Lisäksi huomautuksessa on esitetty, että tontin puita ja pensaita tulisi poistaa mahdollisimman vähän. Hakija on antanut huomautukseen vastineen ja pihan puista on laadittu erillinen puustoselvitys. Huomautus, hakijan vastine huomautukseen ja puustoselvitys oheismateriaalina.

Huomautus 2: Huomautuksen mukaan alue tulisi säilyttää omakotialueena, eikä alueelle tulisi rakentaa pienkerrostaloja. Huomautuksen mukaan uusissa rakennuksissa pitää olla puuvuoraus, rakennukset eivät saa ulottua kadun varteen asti ja puusto pitää säilyttää. Hakija on antanut huomautukseen vastineen. Kaavassa tontti on AL (asuin- ja liikerakennus tai asuinrakennus). Huomautus ja hakijan vastine oheismateriaalina.

Huomautus 3: Huomautuksen mukaan suunnitellut pienkerrostalot tulisivat muuttamaan Nummen alueen pientalomiljöötä peruuttamattomasti. Huomautuksessa on nostettu esiin Vanhan hämeentien kadunpuoleisen puuston tuhoutuminen, asuntojen lukumäärä, autoliikenne, autopaikat, rakennusoikeuden ylitys, rakennusten korkeudet, piharakennuksen (katos) koko ja korkeus, piharakennuksen (katos) sijoittuminen tontin rajan ulkopuolelle ja paikkaan, jossa ei ole ollut rakennusta, ja aidan rakentaminen rajalle. Hakija on antanut huomautukseen vastineen, jossa on perusteltu ratkaisuja. Asuntojen lukumäärää on huomautuksen jälkeen vähennetty asuinrakennuksessa yhdellä. Kaavassa ei ole otettu kantaa asuntojen määrään. Asuinrakennusta on pienennetty 49k-m<sup>2</sup>. Autopaikkojen määrä on rakennusjärjestyksen mukainen. Vaikka rakennusta vielä pienennettäisiin, asuntojen määrä voi pysyä samana, eikä sillä täten ole vaikutusta autopaikkamäärään. Ulkovälinekatos on 38m<sup>2</sup>, ja kaava sallii 38 m<sup>2</sup> talousrakennuksen rakentamisen. Katos on siirretty kokonaan yhden kiinteistön alueelle, ja sijoittelua muutettu siten, että se sijoittuu enemmän talousrakennuksen rakennusalalle. Aita on poistettu suunnitelmista. Huomautus ja hakijan vastine huomautukseen oheismateriaalina.

Huomautus 4: Huomautuksessa on esitetty, että heille ei saa tulla rasitteita tai hoitovastuita, esim aidasta. Huomautuksessa on myös nostettu esille, että jos heidän puut vaurioituvat sen vuoksi, että rakentaminen vaurioittaa juuria, rakennuttajan tulisi huolehtia niiden kaataminen lupineen ja poiskuljetus. Jos rakentaminen ja purkaminen jättää jälkiä heidän tontilleen, tulisi jäljet siistiä ja maa tasoittaa. Esiin on nostettu myös huoli purkamisen ja rakentamisen meluhaitasta, pölystä ja vaarasta pienille lapsille (työmaa tulisi aidata). Hakija on antanut vastineen huomautukseen. Rakentaminen ja vanhan purkaminen pyritään vastineen mukaan toteuttamaan sen mukaan siten että haitat, kuten melu minimoidaan. Vastineen mukaan naapurin puolelta tulevien puiden juuria ei tarkoituksellisesti katkota, tätä ei kuitenkaan voida taata, jos juuret/oksat ovat rakentamisen tiellä. Vastineessa on myös perusteltu, miksi rakentajaa ei voida pitää korvausvelvollisena, jos puut vaurioituvat. Naapurin puolen pihalle aiheutuvat haitat minimoidaan ja maisema siistitään työn jälkeen. Purkutyöstä ilmoitetaan ennen työn aloitusta ja alue aidataan. Huomautus ja hakijan vastine oheismateriaalina. Maisemointi tarkistetaan loppukatselmuksen yhteydessä.

Huomautus 5: Huomautuksen mukaan asuntojen määrä on liian suuri näin pienelle tontille. Asuntojen määrä, sekä siitä johtuva autopaikkojen määrä ja sijainti on myös ongelmallinen, sillä ne sijaitsevat aivan heidän rajalla. Autopaikkamäärän myötä tontille ei mahdu muuta kuin autot. Lisäksi rakennuksen tieltä tuhotaan arvokkaat lehtipuut, ja se vaikuttaa alueen ilmeeseen merkittävästi. Rakennusalojen ylitys ei

huomautuksen mukaan ole vähäinen ja ylitykset tekevät tontista ahtaan. Lisäksi vähäisenä ei huomautuksen mukaan voida pitää ulkorakennuksen (katos) sijoittumista rakennusalan ulkopuolelle, ja toiselle tontille. Hakija on antanut vastineen huomautukselle. Parkkipaikoista 2,5 sijaitsevat heidän tontin rajalla. Asuntojen määrää on vähennetty yhdellä huomautuksen jälkeen ja autopaikkamäärä on rakennusjärjestyksen mukainen. Rakennusalan ylitys on vähentynyt, kun asuinrakennusta pienennettiin ja katos sijoitettiin siten, että se on enemmän talousrakennuksen rakennusalan kohdalla. Katos ei sijoitu enää toisen kiinteistön puolelle. Huomautus ja hakijan vastine oheismateriaalina.

Oheismateriaalina on koonti muutoksista, jotka on tehty naapurien huomautusten jälkeen. Lisäksi oheismateriaalina on koonti lähtötilanteesta.

Poikkeukset:

1) Asuinrakennuksen rakennusoikeus on kaavan mukaan 384m<sup>2</sup>. Luvalla haettavan asuinrakennuksen kerrosala on 422k-m<sup>2</sup>, josta rakennusoikeudellista kerrosalaa on 405k-m<sup>2</sup>. Rakennusoikeudellinen kerrosala ylittää 5,5% asuinrakennuksen rakennusoikeuden. Ulkovälinekatos ei muodosta kerrosalaa, joten talousrakennuksen rakennusoikeus 40m<sup>2</sup> jää käyttämättä. Kokonaisrakennusoikeus 424m<sup>2</sup> ei ylity.

2) Asuinrakennus ylittää rakennusalan rajan kahdessa kerroksessa yhteensä 34 m<sup>2</sup>. Rakennus on Vanhan Hämeentien myötäinen ja toimii myös melusuojana. Lisäksi osa ulkovälinekatoksesta sijoittuu talousrakennuksen rakennusalan ulkopuolelle.

3) Kaavan mukaan talousrakennuksen kattokaltevuus tulisi olla 15 tai 25 astetta. Katoksen kattokaltevuus on 1:5, eli n. 11,3 astetta. Tällä on pyritty pienentämään rakennuksen massaa ja pitämään korkeus matalempana.

**Työtä ei saa aloittaa ennen kuin on hyväksytty:**

Vastaava työnjohtaja

KVV-työnjohtaja

IV-työnjohtaja

**Ennen kunkin työvaiheen aloittamista on rakennusvalvontaviranomaiselle esitettävä:**

Rakennesuunnitelmat

Salaojasuunnitelmat

Vesi- ja viemärisuunnitelmat

Ilmanvaihtosuunnitelmat

Hulevesisuunnitelma

**Työn edistymisen mukaan pyydettävä seuraavat katselmuks:**

**Katselmus**

**Rakennus**

Aloituskokous

Kaikkiin rakennuksiin

Sijaintikatselmus

Kaikkiin rakennuksiin

Pohjakatselmus

Kaikkiin rakennuksiin

Rakennekatselmus

Kaikkiin rakennuksiin

Ilmanvaihtolaitteiden katselmus

1039580715

Vesi- ja viemärlaitteiden katselmus

1039580715

Piha-alueiden katselmus

Kaikkiin rakennuksiin

Tarkastusasiakirja

Kaikkiin rakennuksiin

**Muut ehdot:**

Ennen rakennustöiden aloittamista on kirjallisesti pyydyttävä rakennusvalvonnalta rakennustyön aloituskokouksen järjestämistä.

Vastaavaksi työnjohtajaksi hyväksytyn henkilön on pidettävä työmaan tarkastusasiakirjaa, joka sisältää selonteon rakennustyön eri vaiheista.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa on perustettava rasitesopimuksen 14.12.2021 mukaiset rasitteet.

Pelastussuunnitelma on laadittava.  
Pelastussuunnitelma tai sen yhteenveto on toimitettava pelastusviranomaiselle viimeistään rakennuksen käyttöönottoon mennessä.

Luhtikäytäväjärjestelyjen ja parvekkeen paloturvallisuus on varmennettava ja tarkennettava rakennesuunnitelmissa.

Julkisivujen sävyt tulee ratkaista rakennuspaikalla mallien avulla yhdessä rakennusvalvonnan ja museokeskuksen edustajan kanssa.

Asuntojen A3 ja B4 asunnon sisäpuolinen tasanne pation oven edessä tulee toteuttaa käyttöturvallisuusasetuksen §4 mukaisesti.

Rakennus- ja lupalautakunta tutkii asian ja harkitsee oikeaksi suostua hakemukseen, koska purkaminen ei merkitse rakennettuun ympäristöön sisältyvien perinne-, kauneus- tai muiden arvojen hävittämistä eikä haittaa kaavoituksen toteuttamista.

Maalämpökaivojen sijaintikatselmus, jossa vastaavatyönjohtaja toimittaa selvityksen porareian ominaisuustiedoista. Vastaavan työnjohtajan tulee tilata sijaintikatselmuksen jälkeen loppukatselmus.

Poraustoiminnassa ja työmailla syntyviä kiintoainetta, lietettä tai haitallisia aineita sisältäviä hule- tai kuivatusvesiä ei saa laskea vesistöön, ojaan tai viemäriin.

Vastaava työnjohtaja täyttää maalämpötyön tarkastusasiakirjan, joka toimitetaan LVI-tarkastusinsinöörille sähköisenä ePermittiin.

Kulkutien rakennuksista patiolla tulee täyttää estettömyys- ja käyttöturvallisuusasetuksen vaatimukset.

Kiinteistön ulkopuolella oleville kaadettaville puille tulee hakea erillinen lupa.

Ennen purku- ja rakennustöiden aloittamista tulee suorittaa erillinen katselmus, jossa tarkastetaan kaupungin tontin puolella olevien puiden asianmukainen suojaus. Puiden elinolosuhteiden turvaamisesta on laadittava katselmukseen erillinen selvitys, jossa on huomioitu mm. hulevesien viivytysaltaan rakentaminen puiden viereen.

Rakennusvalvontaan tulee toimittaa selvitys kosteudenhallintasuunnitelman noudattamisesta ennen rakennuksen käyttöönottoa.

Työt on tämän rakennusluvan perusteella aloitettava kolmen vuoden kuluessa luvan lainvoimaiseksi tulemisesta. Lupa raukeaa, mikäli sen voimassaoloa ei jatketa oikeudellisten edellytysten niin salliessa. Työ on saatettava loppuun viiden vuoden kuluessa rakennusluvan lainvoimaiseksi tulemisesta. Lupa raukeaa, mikäli sen voimassaoloa ei pidennetä sen voimassaoloaikana.