

Turun kaupunki
Rakennusvalvonta

Puolalankatu 5, PL 355,
20101 TURKU

Päätösehdotus
Päätöspäivämäärä
Valmistelija:Meri-Tuuli Tuomi

Rakennuslupa
2021-1094

Rakennuspaikka

853-11-56-16
Pinta-ala 886.0

Kaupunginosa/Kylä:NUMMI

Vanha Hämeentie 51
20540 TURKU

Kaava
Kaavanmukainen
käyttötarkoitus

Asemakaava
AL ASUNTO- JA LIIKE

Hakija

Coura Oy
Kompassikuja 9
21250 Masku

Toimenpide

Uusi rakennus

- pienkerrostalo PRT 1039585077 (asuntoja 10 kpl)
- saunarakennus PRT 103961059J
- Maalämpö
- maalämpökaivot 2 kpl
- Purku
- asuinrakennus PRT 103360303A
- talousrakennus PRT 103360304B

Luvan rakennus	Pysyvärakennus- tunnus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus
1	1039585077	370.0	370.0	1380.0
2	103961059J	16.0	16.0	46.0
3	103360303A	170.0	170.0	510.0
4	103360304B	49.0	49.0	150.0

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: Liitoslausunto ja -kartta
 Sähköinen liite: LVI-suunnittelun perusteet
 Sähköinen liite: Kooste muutoksista, joita tehty naapurien huomautusten jälkeen
 Sähköinen liite: Lähtötilanne ennen muutoksia
 Sähköinen liite: Kuva purettavasta rakennuksesta
 Sähköinen liite: Rakennesuunnittelun perusteet
 Sähköinen liite: Pohjatutkimus ja perustamistapaselvitys
 Sähköinen liite: Hulevesiselvitys
 Sähköinen liite: Valtakirja
 Sähköinen liite: Selvitys rakennuspaikan hallinnasta
 Sähköinen liite: Naapurien huomautukset 5 kpl
 Sähköinen liite: Vastineet naapurien huomautuksiin 5 kpl
 Sähköinen liite: Rasitteet
 Sähköinen liite: Ajantasakaava
 Sähköinen liite: Kaavamääräykset
 Sähköinen liite: Katukorkeudet
 Sähköinen liite: Energiaselvitys
 Sähköinen liite: Lautakunnan esittelymateriaali
 Sähköinen liite: Sinivihkerroin
 Sähköinen liite: Meluselvitys
 Sähköinen liite: Selvitys tontin puustosta
 Sähköinen liite: Yhteistoimintasopimus

Poikkeukset ja lisäselvitykset

Lisäselvitykset:

- 1) Rakennetaan 10 asuntoa, joista 7 on 1h+keittotila ja 3 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. Väryystä 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. Huomautuksessa esitettylle katokselle on haettu rakentamislupaa eri luvalla (2021-1087). Kaavassa ei ole otettu kantaa asuntojen määrään. Asuinrakennusta on pienennetty 32 k-m². Autopaikkojen määrä on rakennusjärjestyksen mukainen. 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. Rakentaminen, joka voidaan joutua tekemään kyseisen huomautuksen antajan puolella, liittyy pääasiassa luvan 2021-1087 ulkovälinekatokseen. Huomautus ja hakijan vastine oheismateriaalina.

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. Luvan 2021-1087 parkkipaikoista 2,5 sijaitsevat heidän tontin rajalla. Asuntojen määrää on vähennetty luvassa 2021-1087 yhdellä huomautuksen jälkeen ja autopaikkamäärä on rakennusjärjestyksen mukainen. Vaikka rakennusta vielä pienennettäisiin, asuntojen määrä voi pysyä samana, eikä

sillä täten ole vaikutusta autopaikkamäärään Rakennusalan ylitys on vähentynyt, kun asuinrakennusta pienennettiin ja katos sijoitettiin siten, että se on enemmän talousrakennuksen rakennusalan kohdalla. Huomautuksessa esitetylle katokselle on haettu rakentamislupaa eri luvalla (2021-1087). Huomautus ja hakijan vastine oheimateriaalina.

Oheimateriaalina on koonti muutoksista, jotka on tehty naapurien huomautusten jälkeen. Lisäksi oheimateriaalina on koonti lähtötilanteesta.

Poikkeukset:

- 1) Asuinrakennuksen rakennusoikeus on kaavan mukaan 336m². Luvalla haettavan asuinrakennuksen kerrosala on 370k-m², josta rakennusoikeudellista kerrosalaa on 353 k-m². Rakennusoikeudellinen kerrosala ylittää 5% asuinrakennuksen rakennusoikeuden. Talousrakennuksen rakennusoikeus on 40m², josta käytetään saunarakennukseen 15 k-m². 25m² jää käyttämättä. Kokonaisrakennusoikeus on 376m² ei ylity.
- 2) Asuinrakennus ylittää rakennusalan rajan kahdessa kerroksessa yhteensä 28,5 m². Rakennus on Vanhan Hämeentien myötäinen ja toimii myös melusuojana.
- 3) Kaavan mukaan talousrakennuksen kattokaltevuus tulisi olla 15 tai 25 astetta. Saunan kattokaltevuus on 1:5, eli n. 11,3 astetta. Tällä on pyritty pienentämään rakennuksen massaa ja pitämään korkeus matalimpana.

Työtä ei saa aloittaa ennen kuin on hyväksytty:

Vastaava työnjohtaja
KVV-työnjohtaja
IV-työnjohtaja

Ennen kunkin työvaiheen aloittamista on rakennusvalvontaviranomaiselle esitettävä:

Tulisija- ja savuhormisuunnitelmat
Rakennesuunnitelmat
Salaojasuunnitelmat
Vesi- ja viemärisuunnitelmat
Ilmanvaihtosuunnitelmat
Hulevesisuunnitelmat

Työn edistymisen mukaan pyydettyä seuraavat katselmukset:

Katselmus	Rakennus
Aloituskokous	Kaikkiin rakennuksiin
Sijaintikatselmus	Kaikkiin rakennuksiin
Pohjakatselmus	Kaikkiin rakennuksiin
Rakennekatselmus	Kaikkiin rakennuksiin
Ilmanvaihtolaitteiden katselmus	Kaikkiin rakennuksiin
Vesi- ja viemärlaitteiden katselmus	Kaikkiin rakennuksiin
Savuhormikatselmus	103961059J
Piha-alueiden katselmus	Kaikkiin rakennuksiin
Tarkastusasiakirja	Kaikkiin rakennuksiin
Loppukatselmus	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 paloturvallisuus on varmennettava ja tarkennettava rakennesuunnitelmissa.

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

Asuntojen A2 ja B3 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 estettämyys- ja käyttöturvallisuusasetuksen vaatimukset.

Edellytetään, että Vanha Hämeenkatu 51 tontin laidasta, rakennuksen päädyistä poistuvat kaksi

puuta korvataan uusilla puilla tai pensailla. Uudet puut tai pensaat tulee sijoittaa mahdollisuuksien mukaan lähelle alkuperäisten poistettujen puiden paikkaa.

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.

Kiinteistön ulkopuolella oleville kaadettaville puille tulee hakea erillinen lupa.

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 voimassaoloaikaa ei pidennetä sen voimassaoloaikana.