

**Turun kaupunki
Rakennusvalvonta**

Puolalankatu 5, PL 355,
20101 TURKU

Päätösehdotus

Päätöspäivämäärä
Valmistelija: Meri-Tuuli Tuomi

**Rakennuslupa
2022-3**

Rakennuspaikka

853-11-57-33
Pinta-ala 793.0

Kaupunginosa/Kylä: NUMMI

Karjakuja 28
20540 TURKU

Kaava
Kaavanmukainen
käyttötarkoitus

Asemakaava
AP-1 Asuinpientalojen korttelialue, jolla ympäristö
säilytetään.

Hakija

Asunto Oy Turun Karjakuja 28

Toimenpide

Muu muutostyö

Muutoksia 1910-1920-luvuilla rakennettuihin rakennuksiin

- asuinhuoneita yhdistetään
- jokaiseen asuntoon wc:t ja suihkut
- terassin alle uusi tekninen (talo A)
- lämmöneristävyyttä parannetaan
- paloseinät ja -välipohjat korjataan

Pienkerrostalot PRT 102237673E (asuntoja 6 kpl) ja 102237675H (asuntoja 5 kpl)

Maalämpö

- maalämpökaivot 2 kpl

Ennalta-aloitus

| Luvan rakennus | Pysyvärakennus- tunnus | Kokonaisala | Kerrosala | Tilavuus |
|-------------------|---------------------------|-------------|-----------|----------|
| 1 | 102237673E | 225.0 | 225.0 | 664.0 |
| 2 | 102237675H | 159.0 | 159.0 | 477.0 |

Hankkeen vaativuusluokka

Tavanomainen

Rakenteellinen paloturvallisuus

Paloluokka P3

Lausunnot

Varsinais-Suomen pelastuslaitos
Museokeskus

17.02.2021
08.03.2021

Ehdollinen
Ehdollinen

Hakemuksen liitteet

Pääpiirustukset 6 kpl
 Takaussitoumus
 Sähköinen liite: Naapurien huomautus 1.2.2022
 Sähköinen liite: Naapurin huomautus 25.1.2022
 Sähköinen liite: Asunto Oy Karjakuja 26 lausunto 11.2.2022
 Sähköinen liite: Hakijan vastineet 2 kpl
 Sähköinen liite: Pöytäkirjaote
 Sähköinen liite: Valtakirja
 Sähköinen liite: Selvitys rakennuspaikan hallinnasta
 Sähköinen liite: Kaupparekisteriote
 Sähköinen liite: Lautakunnan esittelymateriaali
 Sähköinen liite: Museon inventointikortti Karjakuja 28b
 Sähköinen liite: Museon inventointikortti Karjakuja 28a
 Sähköinen liite: Karjakujan liikennesuunnitelma

Poikkeukset ja lisäselvitykset

Lisäselvitykset:

- 1) Pelastuslaitoksen ehdollinen lausunto on huomioitu suunnitelmissa ja lupaehdoin. Lausunto oheismateriaalina
- 2) Museokeskuksen ehdollinen lausunto on huomioitu muutetuissa suunnitelmissa ja lupaehdoin. Lausunto oheismateriaalina.
- 3) Naapureille annettu viran puolesta mahdollisuus huomautuksen antamiseen. Huomauksissa on nostettu esiin mm. seuraavia kokonaisuuksia: Rakennuksen kaavanmukaisuus, aikaisemmat rakennusluvut ja poikkeamisluvat, rakennusten paloturvallisuus ja sprinklaus, pinta-alatiedot, pysäköintipaikat, esteettömyys, ympäristön ja naapuruston huomioiminen, molempien rakennusten lupien käsittely kokonaisuutena ja ilmanvaihto. Naapurien huomautukset kokonaisuudessaan ja hakijan vastineet oheismateriaalina.
- 4) Rakennuksen kaavanmukaisuus, aikaisemmat luvat ja pinta-alatiedot: Asemakaavan mukaan alue on AP-1/s, asuinpientalojen korttelialue, jolla ympäristö säilytetään. 2010 voimaan tulleen asemakaavan mukaan rakennuspaikalle saa tehdä 160- ja 180-neliöiset rakennukset, joiden ullakolla saa käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi 3/5 rakennuksen alasta. A-talossa on maanpäällinen kellarikerros, jonka lisäksi 2 kerrosta, B-talo on kaksikerroksinen. A-talon arvioitu rakennusvuosi on oletettavasti 1922 ja B-talon arvioitu valmistumisvuosi 1912, eli molemmat ovat valmistuneet ennen nykyisin voimassa olevaa asemakaavaa. A-talossa on tällä hetkellä asuntoja kellarissa, 1.kerroksessa ja 2.kerroksessa. B-talossa asuntoja on 1.kerroksessa ja 2.kerroksessa. Kyseessä on rakennusten peruskorjaus, jonka yhteydessä A-talon kylmään varastoon terassin alla tehdään tekninen tila (7m², jonka saa tehdä rakennusoikeuden ylittäen). Asuinhuoneistojen määrä vähenee A-talossa 8:sta 6 asuinhuoneistoon, B-talossa 7:stä 5 asuinhuoneistoon. Muutokset tehdään nykyisiä asuinhuoneistoja yhdistämällä. Kiinteistölle on myönnetty nyt haettaville korjaus- ja muutostöille rakennuslupa, jonka KHO on kumonnut sen vuoksi, että naapureita ei kuultu lupavaiheessa. Hakijan vastineessa on esitetty asukasluettelo. Rakennusvalvonnalla ei ole käytettävissä alkuperäisiä suunnitelmia/lupia. Asuinhuoneistojen määrä ja rakennukset on kartoitettu museon toimesta 2010. Museon inventointikortit oheismateriaalina.
- 5) Rakennusten paloturvallisuus ja sprinklaus: Rakennusten käyttötarkoitusta ei olla korjaus- ja muutostöiden yhteydessä muuttamassa. YM asetusta rakennusten paloturvallisuudesta "sovelletaan uuden rakennuksen rakentamiseen sekä

rakennuksen laajentamiseen tai sen kerrosalaan laskettavan tilan lisäämiseen. Asetusta sovelletaan myös rakennuksen korjaus- ja muutostyöhön, jos rakennus tai sen osa muuttuu korjaus- ja muutostyön seurauksena paloturvallisuuden kannalta vaarallisemmaksi ja rakennuksen paloturvallisuuden parantaminen on sen vuoksi perusteltua korjaus- ja muutostyön laatu ja henkilöturvallisuuden vaarantumisen estäminen huomioon ottaen". Tämän vuoksi vanhaan rakennukseen ei voida edellyttää uuden rakennuksen paloturvallisuustasoa, mutta korjaus- ja muutostöillä pyritään parantamaan olemassa olevaa tilannetta. A-talossa on asuinhuoneistoja nykytilanteessa 3 eri tasossa. Molemmista asuinrakennuksista on vähintään 8m viereisten kiinteistöjen rakennusalojen rajoihin.

6) Pinta-alatiedot: Asuinhuoneiden korkeudet eivät täysin vastaa 2.kerroksissa YM:n asuin-, majoitus- ja työtiloista asetuksen vaatimusta, mutta kyseessä on olemassa oleva asuintila, jonka huonekorkeutta ei olennaisesti pienennetä korjaus- ja muutostyön yhteydessä. Sama tilanne on ikkunapinta-alojen suhteen. Pinta-alat eri kerroksissa on esitetty asemapiirustuksessa ja laskelma on tarkastettu huomautuksen antamisen jälkeen.

7) Pysäköintipaikat: Asemakaavan mukaan "Korttelialueella on osoitettava kaksi autopaikkaa asuntoa kohti". MRL 156§ mukaan "Kiinteistöä varten asemakaavassa ja rakennusluvassa määrätyt autopaikat tulee järjestää rakentamisen yhteydessä." "Autopaikkojen järjestämisvelvollisuus ei koske vähäistä lisärakentamista eikä rakennuksen korjaus- ja muutostyötä. Rakennuksen tai sen osan käyttötarkoitusta muutettaessa tulee kuitenkin ottaa huomioon tästä johtuva autopaikkojen tarve". Liikennesuunnitelman mukaan kadunvarsipysäköintiä ei ole kielletty rakennusten edustalla. Karjakujan liikennesuunnitelma oheismateriaalina.

8) Esteettömyys: VN:n asetusta rakennusten esteettömyydestä sovelletaan uuden asuinrakennuksen rakentamiseen, sekä korjaus- ja muutostöiden osalta asuinrakennuksissa asuinkerrostalon yleisten tilojen korjaus- ja muutostyöhön siltä osin kuin esteettömyyden parantaminen on rakennuksen ominaisuudet sekä toimenpiteen laatu ja laajuus huomioon ottaen tarkoituksenmukaista. Esteettömyyden parantamista ei voida edellyttää, sillä kyseessä ei ole uudisrakentaminen, eivätkä korjaus- ja muutostyöt kohdistu asuinrakennusten yleisiin tiloihin.

9) Molempien rakennusten lupien käsittely kokonaisuutena: Rakennusten lupia on alun perin haettu kahtena erillisenä lupana. Kiinteistöt on yhdistetty naapurien kuulemisen jälkeen, jonka myötä lupakäsittely siirrettiin yhdelle luvulle.

10) Ilmanvaihto: Ilmanvaihtosuunnitelmat on huomioitu lupaehdoin.

11) Piharakennukselle on haettu pysyvä rakennustunnus 104005170F

12) Esittelymateriaali oheismateriaalina

Poikkeukset:

1. Kerrosalan ylitys asemakaavan mukaista rakennusoikeutta ylitetään 37,5 m² (21%) mistä uutta ylitys on 6,5 m² (sallittu 180 m² rakennettu 211m² ja uutta rakennetaan 6,5 m²). Nyt rakennettava vähäinen laajennus ei lisää merkittävästi olemassa olevaa ylitystä.

Työtä ei saa aloittaa ennen kuin on hyväksytty:

Vastaava työnjohtaja

KVV-työnjohtaja
 IV-työnjohtaja
 Kosteudenhallinnan valvonnasta vastaava henkilö

Ennen kunkin työvaiheen aloittamista on rakennusvalvontaviranomaiselle esitettävä:

Rakennesuunnitelmat
 Vesi- ja viemärisuunnitelmat
 Ilmanvaihtosuunnitelmat
 Palokatkosuunnitelmat

Työn edistymisen mukaan pyydettyä seuraavat katselmukset:

| Katselmus | Rakennus |
|-------------------------------------|-----------------------|
| Rakennekatselmus | Kaikkiin rakennuksiin |
| Ilmanvaihtolaitteiden katselmus | Kaikkiin rakennuksiin |
| Vesi- ja viemärlaitteiden katselmus | Kaikkiin rakennuksiin |
| Eriytynen palotarkastus | Kaikkiin rakennuksiin |
| Loppukatselmus | Kaikkiin rakennuksiin |

Muut ehdot:

Samalla myönnetään lupa suorittaa rakennustyöt ennen kuin päätös on saanut lainvoiman.

Ennen rakennustöiden aloittamista on kirjallisesti pyydettyä rakennusvalvonnalta rakennustyön aloituskokouksen järjestämistä.

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

Korjaus- ja muutostyön yhteydessä on varmistettava palo-osastoitavien rakenteiden eheys. Palokatkot tulisi tehdä nykyhetken mukaisilla ratkaisuilla. Lisäksi palo-osastojen kantavat rakenteet on varmistettava sellaisiksi, että palo-osastoivat rakenteet pysyvät ehyinä ja toimivina vaaditun ajan.

Rakennus on varustettava paloviranomaisen hyväksymällä alkusammutuskalustolla.

Rakennus on varustettava sähköverkkoon liitettävillä palovaroittimilla.

Ennen asuinrakennusten korjauksen jälkeistä käyttöönottoa on tontille sijoittuvan talousrakennuksen (PRT 104005170F) paloturvallisuutta parannettava vastaamaan määräysten mukaista tasoa. Mahdollisille rakennustoimenpiteille on haettava toimenpidettä vastaava rakennusvalvontaviranomaisen myöntämä lupa.

Julkisivujen väriyty (värimallit) ja detaljit (mallit) on

hyväksyttävä kaupunkikuva-arkkitehdilla ja Turun museokeskuksen edustajalla ennen ko. rakennustyön aloittamista, katselmuksen pöytäkirja on liitettävä loppukatselmuksi kirjoihin.

Uusissa rakennusosissa (ikkunoissa, ovissa, listoituksissa, detaljeissa ym) on noudatettava alkuperäisen rakennuksen muotokieltä ja materiaaleja.

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.

Paloturvallisuutta parantavien toimenpiteiden tulee olla valmiina ennen asuntojen loppukatselmusta.

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 voimassaoloaika ei pidennetä sen voimassaoloaikana.