

Turun kaupunki
Rakennusvalvonta

Puolalankatu 5, PL 355,
20101 TURKU

Päätösehdotus

Päätöspäivämäärä
Valmistelija: Meri Tuuli-Tuomi

Rakennuslupa
2022-686

Rakennuspaikka

853-5-4-32
Pinta-ala 799.0

Kaupunginosa/Kylä:5

Korppolaistie 13
20810 TURKU

Kaava
Kaavanmukainen
käyttötarkoitus

Asemakaava
AK

Hakija

MH-Rakennetekniikka Oy
Lahdenniituntie 71
21160 Merimasku

Toimenpide

Uusi rakennus

- paritalo PRT 104012094U
Purku
- omakotitalo PRT 103267786W
- talousrakennus PRT 102691060U
Ennalta-aloitus

Luvan rakennus	Pysyvärakennus- tunnus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus
1	104012094U	348.0	293.0	1150.0
2	103267786W	148.0	97.0	418.0
3	102691060U	17.0	17.0	50.0

Hankkeen vaativuusluokka

Vaativa

Rakenteellinen paloturvallisuus

Paloluokka P3

Lausunnot

Museokeskus Turku	20.06.2022	Ei arvoa
Aluepelastuslaitos Turku	29.06.2022	Ehdollinen
Kaupunkikuva-arkkitehti	13.09.2022	Puoltava

Hakemuksen liitteet

Pääpiirustukset 5 kpl
 Takaussitoumus
 Sähköinen liite: Naapurien huomautukset 11 kpl
 Sähköinen liite: Hakijan vastine naapurien huomautuksiin
 Sähköinen liite: Selvitys rakennuspaikan hallinnasta
 Sähköinen liite: Valtakirja
 Sähköinen liite: Kiinteistörekisteriote
 Sähköinen liite: Selvitys purkujätteen käsittelystä
 Sähköinen liite: Havainnekuvat 2 kpl
 Sähköinen liite: Hulevesiselvitys
 Sähköinen liite: Pohjatutkimus ja perustamistapaselvitys
 Sähköinen liite: Lautakunnan esittelymateriaali
 Sähköinen liite: Energiaselvitys
 Sähköinen liite: Liitoslausunto
 Sähköinen liite: Liitoslausuntokartta
 Sähköinen liite: Sinivihherkerroinlaskelma
 Sähköinen liite: Kaavaote
 Sähköinen liite: Kaavamääräykset
 Sähköinen liite: Kerrosalakaaviot

Poikkeukset ja lisäselvitykset

Lisäselvitykset:

1) Naapureille annettu viran puolesta mahdollisuus huomautuksen antamiseen. Naapureilta on tullut useampi huomautus, joihin luvan hakija on antanut vastineen. Naapureilta on tullut vastineeseen vastineita. Huomautuksista osa ei ole MRL:n mukaisilta naapureilta. Huomautuksissa ja vastineissa on nostettu esiin seuraavia asioita:

Terassit ja rakennuksen sijoittuminen

Huomautukset: Osa terasseista ja parvekkeista sijoittuu rakennusalan ulkopuolelle, ja huomautusten mukaan liian lähelle viereisiä tontteja. Huomautuksen mukaan Kaartotie 10-12 suunnassa terassit tulevat 2,3m päähän rajasta, jonka takana on asuntojen huoneistokohtainen oleskelualue. Huomautuksen mukaan Korppolaistie 11:n rajasta rakennuksen etäisyys 2,8m ja terassin etäisyys on 1,2m, sekä terassin kohdalta korkoeroa Korppolaistie 11 maanpintaan 6m. Lisäksi esiin on nostettu paritalon ja terassin sijoittuminen liian lähelle vastamäki 3:n tontin rajaa, jonka lisäksi terassi on siihen suuntaan liian massiivinen.

Lupahakemus: Asuinrakennus sijoittuu koilliskulmassa vähäisiltä osin rakennusalan ulkopuolelle. Samoin osa parvekkeen katoksesta ja terassin katos. Rakennusalan etäisyys Kaartotie 10-12 rakennusalaan on n.10m. Kaartotie 10 rakennus sijoittuu osittain rakennusalan ulkopuolelle, jolloin rakennusten etäisyys on vähimmillään n. 9m. Luvua haettavan asuinrakennuksen katetun terassin etäisyys naapurista on hieman yli 7m. Kaartotie 10-12 sijaitsee korkeammalla, ja rakennusten välissä on korkoeron vuoksi tukimuuri. Korppolaistie 11 suuntaan rakennusalojen välinen etäisyys on n.10m. Luvan kohteena olevan rakennuksen ja Korppolaistie 11:n rakennuksen väliseksi vaakaetäisyydeksi tulee vähimmillään 10,5m, mutta Korppolaistie 11 on alempana. Katettu parveke ulottuu n.8,7m päähän Korppolaistie 11:sta. Vastamäki 3:n puolella kattamaton terassi ulottuu vähimmillään 3m päähän kiinteistön rajasta. Vastamäki 3:n rakennusalaan on terassilta etäisyyttä lyhimmillään 7m.

Rakennusoikeus

Huomautukset: Rakennus on massiivinen ja kohtuuttoman suuri tontin pinta-alaan nähden. Suunnitelmissa on esitetty 348m² kokonaisalaa ja alle 2,3m korkeita tiloja. Lupahakemus: Tontin rakennusoikeus on 300m². Rakennusoikeus on kerrosalaa. Luvalla on haettu kerrosalaltaan 293 m² asuinrakennusta, jonka rakennusoikeudellinen kerrosala on 265m².

Kaavanmukaisuus ja ympäristö

Huomautukset: Asemakaava ei vastaa nykyaikaa, sillä tontti on selvästi omakotitalotontti. Suunniteltu rakennus ei sovi alueen yleisilmeeseen arkkitehtuuriltaan. Nykyistä omakotitaloa ei tulisi purkaa, ja jos puretaan, tulisi paikalle tehdä uusi omakotitalo. Alueelle rakennettavien uudisrakennusten kokoa tulisi arvioida ensisijaisesti kaavan rakennusalueen, ei rakennusoikeuden perusteella. Suunnitelmissa on huomautusten mukaan liikaa poikkeamisia, ja ne tulisi käsitellä yhtenä isona poikkeamisena.

Lupahakemus: Kaavamääräyksen mukaan tontti on ALK, yhdistetty liike- ja asuinkerrostalojen korttelialue. Asemakaavan mukaan tontille saa tehdä 300 k-m² kaksikerroksisen, enintään 3 asunnon rakennuksen. Museokeskusta on kuultu purkamisesta, eikä heillä ole omalta toimialaltaan huomautettavaa olevien rakennusten purkamisesta. Museokeskus ei vastusta uudisrakentamista, mutta toteaa lausunnossaan uudisrakennuksen olevan tontin kokoon nähden hyvin suuri. Havainnekuvat rakennuksesta, sekä museokeskuksen lausunto kokonaisuudessaan oheismateriaalina.

Autopaikat, jätepiste ja lumet

Huomautukset: Vastamäki 3:n ja Korppolaistie 15:n rajalle esitettyä jätekatos/varastoa on vastustettu. Lisäksi jäteauto ei pääse asuinrakennuksen pihaan, jos mäessä on liukkautta. Asuntojen lisääntyessä liikenne lisääntyy, ja koska autopaikkoja on vain 1/asunto, se johtaa autojen säilyttämiseen Korppolaistie 15 ja 11 tonttien edessä. Autojen pysäköinti Korppolaistien varteen johtaa myös siihen, että aurautot jättää jääpaltteen tien keskelle. Lisäksi on huomautettu lumenlajitystilan sijainnista, siitä että lunta ei saa läjittää naapurin puolelle tai kunnan puistoalueelle, sekä siitä että lumet tulisi suunnitelman mukaan aurata 35m ylämäkeen.

Lupahakemus: Hakija on poistanut suunnitelmista jätekatoksen/varaston. Jätepiste on siirretty Korppolaistien varteen, ja sen ympärille on suunniteltu aitaus.

Autopaikkamäärä on kaavan mukainen. Lumenlajityspaikkaa on muutettu siten, että sulamisvesi ei pääse valumaan Korppolaistie 15 tai Vastamäki 3 tonttien puolelle. Tontille johtava tie/mäki on lämmitetty.

Purkaminen

Huomautukset: Purkamisesta aiheutuu huomautusten mukaan pöly-, roska ja meluhaittaa naapureille. Lisäksi liikenne tulee huomautusten mukaan ongelmaksi Korppolaistien ja Vastamäen risteyksessä kuorma-autojen ym. takia. Huomautusten mukaan purkus suunnitelma tulisi olla saatavissa etukäteen kaikille osapuolille ja purettavalle rakennukselle tulisi tehdä asbestikartoitus.

Lupahakemus: Asbestikartoitus tulee tehdä ennen purkutöiden aloittamista.

Purkujäteilmoitusta tulee täydentää sen mukaisesti, ja purkujäte toimittaa asianmukaiseen paikkaan.

Louhinta

Huomautukset: Louhinta on todella massiivista ja lähellä naapureita. Louhinnasta tulisi huomautusten mukaan esittää etukäteissuunnitelma. Huomautusten mukaan suunnitelman tulisi olla ulkopuolisen konsultin laatima, ja siinä tulisi esittää riskit alueen rakennuskannalle. Louhinnassa tulee huomautusten mukaan huomioida

rakennustapakerroin. Naapureilla on huoli rakennustensa vaurioitumisesta louhinnan yhteydessä.

Lupahakemus: Louhinnasta tulee toimittaa ennen räjäytystyön aloitusta rakennusvalvontaan louhintasuunnitelma, jossa esitetään louhinnan sijainti, korkotasot sekä tärinämittarien sijainnit. Tämä on huomioitu myös lupaehdoin. Poliisi on räjäytystyötä valvova viranomainen, ja heille toimitetaan räjäytyssuunnitelma.

Tontin kasvillisuus ja hulevedet

Huomautukset: Hulevedet on esitetty hoidettavaksi kivipesillä ja avo-ojilla, eikä hulevesiliittymää ole esitetty. Tontin kasvillisuus hävitetään lähes kokonaan, ja Korppolaistie 15:n rajalla olevat istutukset, aita ja painanne tulisi säilyttää.

Lautakunnan tulisi tehdä katselmus tontilla.

Lupahakemus: Suunnitelmia on muutettu siten, että Korppolaistie 15 rajalla olevaa tukimuuria on siirretty, jotta rajalla oleva aita ja istutukset säilyvät. Tontilla on hulevesiliittymä, jonka lisäksi hulevesiä on ohjattu kivipesään.

Huomautukset ja vastineet kokonaisuudessaan oheismateriaalina.

2) Museokeskus on antanut puoltavan lausunnon hankkeesta. Lausunnon mukaan korttelin rakennuksia ei ole esitetty vireillä olevassa Turun kaupungin yleiskaava 2029:ssä säilytettäviksi kohteiksi, toisin kuin muita Korppolaismäen kortteleita, joissa alueen vanhaa, 1900-luvun alun esikaupunkiasutusta on säilynyt paremmin. Museokeskuksella ole omalta toimialaltaan huomautettavaa tontilla olevien rakennusten purkamisesta. Lisäksi lausunnossa on todettu, ettei museo ei vastusta tontin uudisrakentamista, mutta toteaa, että uudisrakennus on tontin kokoon nähden hyvin suuri, ja sen terassit sijoittuvat pääosin rakennusalan ulkopuolelle. Lausunnon mukaan rakennus ei ole tältä osin asemakaavan mukainen. Lausunto kokonaisuudessaan oheismateriaalina

3) Aluepelastuslaitoksen ehdollinen lausunto on huomioitu suunnitelmissa ja lupaehdoin. Lausunto oheismateriaalina.

4) Esittelymateriaali oheismateriaalina.

Poikkeukset:

1) Vähäinen osa rakennusta ja osa terassien ja parvekkeiden katoksista ulottuu rakennusalan ulkopuolelle. Hakija on perustellut poikkeamista tontin hankalan mallisella rakennusalalla, sekä mm. rakennuksen arkkitehtuurilla. Perustelut kokonaisuudessaan asemapiirustuksessa. Kaupunkikuva-arkkitehdin näkemyksen mukaan rakennus on sovitettu maastonmuotoihin hyvin ja rakennus soveltuu rakennuskannaltaan monimuotoiseen ympäristöönsä.

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

Salaojasuunnitelmat

Vesi- ja viemärisuunnitelmat

Ilmanvaihtosuunnitelmat
Hulevesisuunnitelmat
Louhintasuunnitelma

Työn edistymisen mukaan pyydettyjä seuraavat katselmukset:

Katselmus	Rakennus
Aloituskokous	Kaikkiin rakennuksiin
Paikan merkitseminen	104012094U
Sijaintikatselmus	104012094U
Pohjakatselmus	104012094U
Rakennekatselmus	104012094U
Ilmanvaihtolaitteiden katselmus	104012094U
Vesi- ja viemärlaitteiden katselmus	104012094U
Tarkastusasiakirja	104012094U
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 purku- ja rakennustyön eri vaiheista.

Työmaan tarkastusasiakirjana on käytettävä Pientalotyömaan valvonta ja tarkastusasiakirja (Ympäristöministeriön ympäristöopasta 76), joka on tallennettu sähköisen lupapalvelun (ePermit) erityissuunnitelmat välilehdelle.

Ennen räjäytystyön aloitusta on rakennusvalvontaan toimitettava louhintasuunnitelma.

Louhintasuunnitelmassa tulee esittää louhinnan sijainti ja korkotasot. Lisäksi suunnitelmassa on esitettävä louhinnasta mahdollisesti aiheutuvien vaurioiden arvioimiseksi selvitys ympäröivillä kiinteistöillä toteutetuista rakenteiden tarkastuksista ja seurantasuunnitelma. Selvityksessä on huomioitava myös tärinämittaukset ja mittareiden sijainnit.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa rakennusvalvontaan tulee toimittaa selvitys rakennuksen ilmanvuotoluvusta $q_{50} = 2,0$ (m³/h m²).

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.

Ennen purkutöiden aloittamista on rakennusvalvonnalle esitettävä asbestikartoitus. Mahdollinen asbesti on huomioitava työmenetelmissä ja purkujäteselvityksessä. Päivitetty purkujäteselvitys tulee toimittaa rakennusvalvontaan.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa rakennusvalvontaan tulee toimittaa selvitys Kuivaketju10:n noudattamisesta.

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.