

Turun kaupunki
Rakennusvalvonta

Päätösehdotus

Valmistelija: Meri-Tuuli Tuomi

Rakennuslupa
2022-160

Rakennuspaikka

853-82-6-13
Pinta-ala 1258.0

Kaupunginosa/Kylä: KASTU

Leipäläntie 16a
20300 TURKU

Kaava
Kaavanmukainen
käyttötarkoitus

Asemakaava
AO

Toimenpide

Käyttötarkoituksen muutos

- asuinrakennus muutetaan talousrakennukseksi ja siihen rakennettu laajennus puretaan
- julkisivumuutos
PRT 1012241760
- maanalainen autotalli- varasto muuttuu kellariksi ja sen päälle rakennetaan uudisrakennus
PRT 1012241771

Luvan rakennus	Pysyvä rakennus-tunnus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus
1	1012241771	495.0	229.0	1819.0
2	1012241760	45.0	45.0	198.0

Hankkeen vaatimusluokka

Vaativa

Rakenteellinen paloturvallisuus

Paloluokka P3

Lausunnot

Museokeskus Turku	10.02.2022	Puoltava
Kaupunkikuva-arkkitehti	28.02.2022	Ehdollinen
Kaavoitus KYTO	18.02.2022	Puoltava
Aluepelastuslaitos Turku	10.02.2022	Palautettu
Aluepelastuslaitos Turku	16.06.2022	Ehdollinen

Hakemuksen liitteet

Sähköiset pääpiirustukset 13 kpl
 Sähköinen liite: Poikkeamislupa 2006-112
 Sähköinen liite: Vähäiset poikkeukset kaavamääräyksistä
 Sähköinen liite: Naapurien lausunnot
 Sähköinen liite: Naapurien lausunnot, kielteinen huomautus
 Sähköinen liite: Valokuvia
 Sähköinen liite: Valtakirja
 Sähköinen liite: Selvitys hulevesien johtamisesta
 Sähköinen liite: Poikkeukset
 Sähköinen liite: Selvitys laajuustiedoista, kerrosalalaskelma lähtötilanne
 Sähköinen liite: Selvitys rakennuspaikan hallinnasta
 Sähköinen liite: Selvitys purkujätteen käsittelystä
 Sähköinen liite: RH1 talousrakennus
 Sähköinen liite: Hakijan vastine kaupunkikuva-arkkitehdin lausuntoon
 Sähköinen liite: Energiaselvitys
 Sähköinen liite: Hakijan vastine Aluepelastuslaitoksen lausuntoon
 Sähköinen liite: Hakijan vastine
 Sähköinen liite: RH1 asuinrakennus
 Sähköinen liite: Ullakon tilavuudet
 Sähköinen liite: Lausunto liittyen ilmalämpöpumpun ääneen
 Sähköinen liite: Liitepiirustus, väritetty länsijulkisivu
 Sähköinen liite: Liitepiirustus, väritetty eteläjulkisivu
 Sähköinen liite: Lautakunnan esittelymateriaali
 Sähköinen liite: Kosteudenhallintaselvitys
 Sähköinen liite: Lisämateriaali, rinneleikkauspiirros, valokuvia

Poikkeukset ja lisäselvitykset

Lisäselvitykset:

- 1) Tontilla on tällä hetkellä asuinrakennus, sekä pääosin maan alle sijoittuva autotalli/varasto. Autotallille on myönnetty poikkeamispäätös 2006, sillä se on toteutettu talousrakennuksen rakennusoikeiden ylittäen. Tällä rakennusluvalla haetaan vanhan asuinrakennuksen osittaista purkamista siten, että jäljelle jäävä asuinrakennus muutetaan talousrakennukseksi. Uusi asuinrakennus tehdään olemassa olevan autotallin/varaston päälle siten, että at/varasto muuttuu asuinrakennuksen kellariksi, jolloin se ei enää muodosta kerrosalaa. Asuinrakennus sijoittuu rinteeseen, jonka vuoksi 1.kerros on kahdessa eri tasossa.
- 2) Naapurit on kuultu virkateitse. Yksi naapuri on antanut rakennushankkeesta huomautuksen, jossa on nostettu esiin seuraavia asioita: rakennuksen julkisivun korkeus, rakennuksen sopeuttaminen ympäristöön, asuinrakennuksen etäisyys kiinteistön rajasta, autotallin kerrosalan poistuminen, vanhan autokatoksen puuttuminen asemapiirustuksesta, koko vanhan asuinrakennuksen muuttaminen talousrakennukseksi, aurinkopaneelien sijoittuminen tien puoleiselle julkisivulle, Ilmavesilämpöpumpun ulkoyksikön sijoittuminen kiinteistön välisen rajan ja naapurin asuinrakennuksen suuntaan, kiinteistön lumien varastointi pihalla ja ikivihreä aita tontin 14 vastaiselle rajalle. Huomautus kokonaisuudessaan oheismateriaalina.
- 3) Hakija on laatinut huomautukseen vastineen. Vastineessa on perusteltu rakennuksen sijoittumista maastoon. Rakennuksen julkisivun korkeus jää keskijulkisivunkorkeutena alle kaavassa määrätyn enimmäiskorkeuden. Asuinrakennus sijoitetaan olemassa olevan autotallin/varaston päälle, jonka sijainti on myönnetty poikkeamislupapäätöksellä 2006-681. Asuinrakennus on mahdollista muuttaa talousrakennukseksi, sillä kaava sallii 50-neliöisen talousrakennuksen. Ilmavesilämpöpumpun ulkoyksikön äänihaittaa on huomioitu vastineessa, mutta hakija on tehnyt siitä myös erillisen vastineen, jossa on arvioitu naapurille aiheutuvaa meluhaittaa. Piha-alue säilyy lumien läjityksen osalta ennallaan ja rajalle

on tulossa pylvästuija-aita. Huomautuksen jälkeen rakennusta on madallettu. Sisätiloja on muutettu siten, rinteeseen sijoitettuvan rakennuksen kerrosluku on asemakaavan mukainen. Huomauttanut naapuri on antanut vastineeseen oman vastineensa. Vastineet ja hakijan selvitys ilmalämpöpumpun äänestä oheismateriaalina.

4) Museokeskus on puoltanut hanketta.

5) Kaupunkikuva-arkkitehdin ehdollinen lausunto on huomioitu suunnitelmissa. Aurinkopaneelit eivät lausunnon mukaan vaikuta merkittävästi kaupunkikuvaan. Hakija on laatinut lausuntoon vastineen. Lausunto ja vastine oheismateriaalina.

6) Kaavoitus on antanut puoltavan lausunnon hankkeesta. Lausunto oheismateriaalina.

7) Aluepelastuslaitoksen ehdollinen lausunto on huomioitu suunnitelmissa ja lupaehdoin. Asuinrakennus on 1 krs + 3/5 ullakko. Hakija on laatinut vastineen lausuntoon. Lausunto ja vastine oheismateriaalina.

8) Asuinrakennuksen ja talousrakennuksen välinen etäisyys on 4m. Rakennukset on katsottu paloteknisesti samaksi rakennukseksi, ja niillä on yhteinen palovaroitinjärjestelmä.

9) Esittelymateriaali on oheismateriaalina.

Poikkeukset:

1) YM:n asetuksen rakennusten paloturvallisuudesta §33, uloskäytävien lukumäärän mukainen määrätty lattiatasojen etäisyys ylittyy. Rakennus sijoittuu rinteeseen. Uloskäytävien ja tarkoitukseen sopivien varateiden lukumäärä on riittävä.

Rakennuksen autotalli- ja varasto-osa on palo-osastoitu erilleen asuinkerroksista.

2) Rakennettavan asuinrakennuksen etäisyys kiinteistön rajasta on lännessä vähimmillään 4,3 m ja pohjoisen puolella vähimmillään 3,9 m. Asuinrakennus tehdään poikkeamisluvassa 2006-681 myönnetyn olemassa olevan autotallin ja varaston päälle.

3) Talousrakennukseksi muutettavan vanhan asuinrakennuksen mansardimallinen katto poikkeaa asemakaavan edellyttämästä kattokulmasta. Kaavan mukaan katon kaltevuuden tulisi olla 15 astetta, mutta olemassa oleva katto on 23 ja 60 astetta. Lisäksi asemakaavan mukaan talousrakennuksen korkeuden tulisi enimmillään olla 3,5 m. Rinneratkaisusta johtuen julkisivun korkeus on ylärinteessä on alle 3,5m, mutta alarinteen puolella korkeus on keskimäärin n.5,5m.

4) Rakennuksessa on kellarin, 1. kerroksen ja ullakon lisäksi sekakerros, jonka kellaritiloja sisältävään osaan sijoitetaan asumisen aputiloja. Sekakerroksen kerrosalaan laskettavan osan yläpuolella ei ole kuin vähäisesti kerrosalaan laskettavia tiloja ja ullakko. Asemakaava sallii rakennukseen kellarin lisäksi maanpäällisen kellarikerroksen ja sen ylle kokonaisen asuinkerroksen. Sen sijaan rakennukseen rakennetaan kellarin ja maanpäällisen kellarin sijaan ympäristöön paremmin soveltuva sekakerros rinneratkaisuna

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

Tulisija- ja savuhormisuunnitelmat

Työn edistymisen mukaan pyydettyä seuraavat katselmukset:

Katselmus	Rakennus
Aloituskokous	Kaikkiin rakennuksiin
Rakennekatselmus	Kaikkiin rakennuksiin
Ilmanvaihtolaitteiden katselmus	Kaikkiin rakennuksiin
Vesi- ja viemärlaitteiden katselmus	1012241771
Savuhormikatselmus	1012241771
Tarkastusasiakirja	Kaikkiin rakennuksiin
Loppukatselmus	Kaikkiin rakennuksiin

Muut ehdot:

Ennen rakennustöiden aloittamista on kirjallisesti pyydettyä rakennusvalvonnalta rakennustyön aloituskokouksen järjestämistä.

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

Savupiipusta on tehtävä erillissuunnitelmat (pysty- ja vaakaleikkaukset, selvitys piipun ja tulisijan yhteensopivuudesta sekä selvitys piipun kunnossapidosta ja puhdistettavuudesta), mitkä täyttävät asetuksen 745/2017, 3§ mukaiset asiat. Piiput tulee olla lämpöluokaltaan T600. Tulisijat ja piiput on lähtökohtaisesti oltava ce-merkittyjä

Purettavaksi merkitty 1960- luvun laajennus on oltava purettuna ennen kun asuinrakennus otetaan käyttöön.

Ilmavesilämpöpumpun ulkoyksikkö tulee toteuttaa siten, ettei sen synnyttämä äänitaso ylitä läheisten asuinrakennuksen avattavien ikkunoiden tai tuuletusluukkujen ulkopuolella, oleskeluun käytettävillä parvekkeilla eikä virkistykseen käytettävillä piha- tai oleskelualueilla asetuksen edellyttämiä lukuarvoja.

Rakennushankkeeseen ryhtyvän on huolehdittava, että rakennushankkeessa noudatetaan Ympäristöministeriön asetusta 782/2017 rakennusten kosteusteknisestä toimivuudesta. Tarvittaessa tulee esittää tiedot kosteudenhallintasuunnitelma sekä selvitys kosteudenhallintasuunnitelman toteutumisesta.

Pihan kivimuureilla tehtävien tasoerojen toteutuksessa tulee huomioida asetus rakennuksen käyttöturvallisuudesta

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.