

**Turun kaupunki
Rakennusvalvonta**Puolalankatu 5, PL 355,
20101 TURKU**Päätösehdotus**Päätöspäivämäärä
Valmistelija:Meri-Tuuli Tuomi**Rakennuslupa
2022-1735****Rakennuspaikka**853-508-1-53
Pinta-ala 6720.0Kaupunginosa/Kylä:SIPSALON
YKSSipsalontie 58
20900 TURKUKaava
Kaavanmukainen
käyttötarkoitus

Yleiskaava

Hakija**Toimenpide**

Uusi rakennus

- asuinrakennus PRT 104044414D
- talousrakennus PRT 104044415E
- sauna PRT 104044419K
- vierasmaja PRT 104044420L

Vesirajalaite

- laitur

Puiden kaataminen

Maalämpö

- maalämpökaivo

Purku

- omakotitalo PRT 103357645K
- talousrakennus PRT 103357646L
- talousrakennus PRT 103357647M

- talousrakennus ja sauna (kumpikaan ei rekisterissä)

Luvan rakennus	Pysyvärakennus- tunnus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus
1	104044414D	319.0	312.0	1200.0

2	104044415E	50.0	50.0	275.0
3	104044419K	25.0	25.0	90.0
4	104044420L	20.0	20.0	70.0
5	103357645K	90.0	90.0	0.0
6	103357646L	24.0	24.0	0.0
7	103357647M	20.0	20.0	0.0

Hankkeen vaativuusluokka

Vaativa

Rakenteellinen paloturvallisuus

Paloluokka P3

Lausunnot

Museokeskus Turku	09.12.2022	Puoltava
Ympäristönsuojelu	15.12.2022	Ehdollinen
Kaupunkikuva-arkkitehti	20.12.2022	Ehdollinen
Ympäristönsuojelu	02.03.2023	Ehdollinen
Turun Vesihuolto	13.02.2023	Puoltava

Hakemuksen liitteet

Sähköiset pääpiirustukset 6 kpl
 Sähköinen liite: Selvitys rakennuspaikan hallinnasta
 Sähköinen liite: Valtakirja
 Sähköinen liite: Naapurien lausunnot
 Sähköinen liite: Selvitys jätevesien johtamisesta
 Sähköinen liite: Selvitys hulevesien johtamisesta
 Sähköinen liite: Havainnekuva (rinneleikkaus)
 Sähköinen liite: Selvitys purkujätteen käsittelystä
 Sähköinen liite: Pohjatutkimus ja perustamistapaselvitys liitteineen
 Sähköinen liite: Poikkeamispäätös liitteineen
 Sähköinen liite: Kosteudenhallintaselvitys
 Sähköinen liite: Karttaote
 Sähköinen liite: Energiaselvitys liitteineen
 Sähköinen liite: Lautakunnan esittelymateriaali
 Sähköinen liite: Esimerkkikuva rantarakennuksen maisemoinnista
 Sähköinen liite: Kuvat nykyisistä rakennuksista
 Sähköinen liite: Ilmakuvia
 Sähköinen liite: Tulvakirje

Poikkeukset ja lisäselvitykset

Lisäselvitykset:

1) Hankkeelle on myönnetty poikkeamispäätös 24.5.2022 §145, P2022-434. Rakennusten sijainnit ovat hieman muuttuneet poikkeamispäätöksen asemapiirustuksesta, mutta muutokset eivät ole olennaisia luvan myöntämisen kannalta.

2) Ympäristönsuojelu on antanut hankkeesta ehdolliset lausunnot. Lausunnon mukaan purkamisesta ei saa aiheutua kohtuutonta melu- tai pölyhaittaa naapurikiinteistöille. Lausunnossa on otettu kantaa purkamisessa syntyvän tiili- ja

betonimurskeen hyödyntämiseen tontilla, uima-altaan käytetyn veden ja maalämpökaivon porausveden ohjaukseen sekä jätevesijärjestelmän ylläpitoon ja käyttöön. Lausunnon mukaan happamien sulfaattimaiden ja potentiaalisesti happamien sulfaattimaiden esiintyminen ja niiden vaikutus suunnitelmaratkaisuihin tulee selvittää. Lisäksi lausunnossa on todettu, ettei käytöstä poistettuja sähköpylväitä saa käyttää rakentamiseen asuinalueilla, niiden kaikenlainen käyttö pihapiirissä on kielletty. Lausunnot on huomioitu lupaehdoissa. Lausunnot oheismateriaalina.

3) Naapureille annettu viran puolesta mahdollisuus huomautuksen antamiseen. Naapurit on kuultu rakennusluvan osalta 30.11.2022. Naapureilta tuli kaksi huomautusta. Huomautuksissa on nostettu esille venevajan, vierasmajan ja saunan sopeutuminen maastoon, ja että edellä mainittujen suunnittelussa huomioitaisiin paikalta purettavien rakennuksen massa. Toisessa huomautuksessa on nostettu esiin mm. tontin korkomaailma, puuston säilyttäminen, hulevedet sekä uusien rakennusten korkeus ja massa. Suunnitelmia on tämän jälkeen muutettu, ja naapurit on kuultu uudelleen. Uudessa kuulemisessa naapureilta tuli kaksi huomautusta. Molemmissa huomautuksissa on pääosin otettu kantaa rakennusten sopeutumiseen ympäristöönsä mm. korkeutensa ja massansa vuoksi. Lisäksi pihamaan muutokset on nostettu esiin. Hakija on antanut huomautuksiin vastineen. Asuinrakennusta ja talousrakennusta (venevaja) on tämän jälkeen vielä madallettu, täyttöjä vähennetty ja suunnitelmia tarkennettu. Huomautukset, vastine, ilmakuvia kiinteistöstä, hakijan esimerkkikuva maisemoinnista sekä kuvat purettavista rakennuksista oheismateriaalina.

4) Kaupunkikuva-arkkitehti on antanut ehdollisen lausunnon. Lausunnossa on nostettu esiin mm. rakennuksen sovittaminen maastoon ja luonnontilainen ranta. Lausunto on huomioitu suunnitelmissa ja lupaehdoin. Lausunto kokonaisuudessaan oheismateriaalina.

5) Toteutettavaksi haetaan kaksi tieliittymää kiinteistön käytettävyyden vuoksi.

6) Kiinteistöltä on kaadettu puustoa sekä sinne on tuotu maa-ainesta luvatta. Kiinteistö sijaitsee yleiskaavan mukaisella arvokkaalla maisema-alueella. Puiden kaataminen kiinteistöllä on luvanvaraista. Hakija on esittänyt säilytettävän puuston asemapiirustuksessa. Pihasuunnitelma ja maa-aineksen käyttö on huomioitu lupaehdoissa.

7) Esittelymateriaali oheismateriaalina

Poikkeukset:

- 1) Rakennusjärjestyksen mukaan mereen rajoittuvilla rakennuspaikoilla alimman lattiakorkeuden tulee olla vähintään +2,65 m. Saunan ja vierasmajan lattian korko on 2,65 m, jolloin alapohjarakenne on alle 2,65 metrissä. Luvan hakijoille on toimitettu tulvakirje. Hakija on toimittanut selvityksen, jonka mukaan he tiedostavat riskin ja kantavat vastuun mahdollisista vahingoista. Saunan ja vierasmajan sijainti on poikkeamispäätöksessä esitetyn mukainen.
- 2) Vierasmaja sijaitsee alle 50 m etäisyydellä rantaviivasta. Etäisyys 26 m on sama, kuin poikkeamispäätöksen asemapiirustuksessa.
- 3) Asuinrakennukseen ei toteuteta esteetöntä sisäänkäyntiä. LE-luiska on esitetty pääpiirustuksissa varauksena.

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

Työn edistymisen mukaan pyydettyä seuraavat katselmukset:

Katselmus	Rakennus
Aloituskokous	Kaikkiin rakennuksiin
Paikan merkitseminen	Kaikkiin rakennuksiin
Sijaintikatselmus	Kaikkiin rakennuksiin
Pohjakatselmus	Kaikkiin rakennuksiin
Rakennekatselmus	Kaikkiin rakennuksiin
Ilmanvaihtolaitteiden katselmus	Kaikkiin rakennuksiin
Vesi- ja viemärlaitteiden katselmus	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.

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

Kiinteistölle luvatta tuotua maa-ainesta voidaan käyttää rakentamisessa, mikäli se on käyttötarkoitukseensa sopivaa. Mahdollinen ylimääräinen maa-ainesta tulee viedä pois kiinteistöltä.

Ennen rakennustöiden aloittamista on rakennusvalvonnalle esitettävä rakennustöistä mahdollisesti aiheutuvien vaurioiden arvioimiseksi selvitys ympäröivillä kiinteistöillä toteutetuista rakenteiden tarkastuksista ja seurantasuunnitelma.

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

käyttöönottokatselmukseen mennessä vastaamaan rakenteita.

Ennen rakennustöiden aloitusta tulee selvittää happamien sulfaattimaiden ja potentiaalisesti happamien sulfaattimaiden esiintyminen ja niiden vaikutus suunnitelmaratkaisuihin

Ennen rakennustöiden aloittamista tulee rakennusvalvontaan toimittaa tarkennettu suunnitelma, jossa huomioidaan hulevesien hallittu ohjaaminen tontin rajoilla. Piha on suunniteltava ja toteutettava niin, että pintavesiä ei johdeta naapurin puolelle. Painanteet tulee tehdä tarpeeksi leveinä, loivina ja syvinä

Rakennuksen savupiipusta ja siihen liittyvästä tulisijasta laadittava erityissuunnitelma. Tulisijan ja hormin tulee olla yhteensopivia lämpötilakestävydeltään.

Rantaviivasta 2/3 tulee säilyttää luonnontilaisena

Asemapiirroksessa säilytettäväksi esitetyt puut ja kasvillisuus on suojattava asianmukaisesti rakennustyön ajaksi. Pihasuunnitelma tulee hyväksyttävä rakennusvalvonnassa ennen rakennustöiden aloitusta

Jätevesien käsittelyjärjestelmät ja puhdistettujen jätevesien purkupaikka on sijoitettava maastoon vähintään 20–50 metrin etäisyydelle talousvesikaivosta (maastosta ja maaperästä riippuen), 20 metrin etäisyydelle vesistöä tai merestä ja 5 metrin etäisyydelle tontin rajasta. Pohjavesitason yläpuolelle tulee jättää minimissään yksi metri. Tarkennettu jätevesijärjestelmän suunnitelma tulee esittää KVV-piirustusten yhteydessä ennen rakennustöiden aloittamista.

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

Hakijan tulee selvittää Aluehallintavirastosta vesilain mukaisen luvan tarve koskien rantarakentamista ja ruoppausta ennen rakennustöiden aloitusta.

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.

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.