

Turun kaupunki
Rakennusvalvonta

Puolalankatu 5, PL 355,
20101 TURKU

Päätösehdotus

Päätöspäivämäärä
Valmistelija: Maria Paukio

Rakennuslupa
2022-313

Rakennuspaikka

853-464-3-55
Pinta-ala 2440.0

Kaupunginosa/Kylä: MAANPÄÄ
JA UNKILA

Yhdyspolku 3
20900 TURKU

Kaava
Kaavanmukainen
käyttötarkoitus

Yleiskaava

Hakija

Toimenpide

Uusi rakennus

- omakotitalo PRT 1040028311

Maalämpö

- maalämpökaivo

Purku

- vapaa-ajan rakennus prt 102170603W

Luvan rakennus	Pysyvärakennus- tunnus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus
1	1040028311	230.0	163.0	870.0
2	102170603W	33.0	33.0	0.0

Hankkeen vaativuusluokka

Vaativa

Rakenteellinen paloturvallisuus

Paloluokka P3

Lausunnot

Ympäristönsuojelu

10.11.2022

Ehdollinen

Hakemuksen liitteet

Sähköiset pääpiirustukset 5 kpl

Sähköinen liite: Valtakirja
 Sähköinen liite: Naapurien lausunnot
 Sähköinen liite: Selvitys rakennuspaikan hallinnasta
 Sähköinen liite: Pohjatutkimus ja perustamistapaselvitys
 Sähköinen liite: Selvitys purkujätteen käsittelystä
 Sähköinen liite: Valokuvia tontilta
 Sähköinen liite: Poikkeamispäätös liitteinen
 Sähköinen liite: Selvitys jätevesien johtamisesta 2 kpl
 Sähköinen liite: Hakijan vastine
 Sähköinen liite: Johtokartta
 Sähköinen liite: Energiaselvitys liitteinen
 Sähköinen liite: Lautakunnan esittelymateriaali
 Sähköinen liite: Rakennuksen purkaminen mallipääpiirustus
 Sähköinen liite: Johtokartan avainlehti
 Sähköinen liite: Hirvensalon osayleiskaava
 Sähköinen liite: Karttaote
 Sähköinen liite: Kiinteistörekisterin karttaote

Poikkeukset ja lisäselvitykset

1) Lisäselvitykset:

Rakennuspaikka sijaitsee Hirvensalossa Oriniemessä ja rajautuu 4.12.1957 voimaan tulleeseen Oriniemen asemakaava-alueeseen kuuluvaan rakentamattomaan Yhdyspolku-nimiseen katuun sekä Kommonaukon Mustalahden merialueeseen. Kyseessä on korvaava rakentaminen olemassa olevalle rakennuspaikalle, jossa on tällä hetkellä voimassa Hirvensalon osayleiskaava (11.12.2021). Rakennuspaikka on määritelty pientalovaltaiseksi asuntoalueeksi AP-2. Rakennuspaikan talousvesi tullaan liittämään alueen vesiverkostoon ja jätevesi hoidetaan kokonaisuudessaan tontilla pienpuhdistamojärjestelmällä.

Olemassa olevan saunan koko on 33 m² poikkeamislupapäätöksessä sallitun 30,5 m² sijasta. Poikkeamisluvalla haetun saunarakennuksen purkamisen ja uuden rakentamisen sijasta olemassa oleva sauna säilytetään.

Museokeskusta on kuultu rakennuksen purkamisesta poikkeamislupahakemuksen yhteydessä, eikä sillä ole huomautettavaa rakennuksen purkamisesta.

Rakennushankkeelle on myönnetty poikkeamispäätös P 2019-247:

-Rakennuksen rakentaminen rantavyöhykkeelle ilman asemakaavaa tai sellaista yleiskaavaa, jossa on erityisesti määrätty sen käyttämisestä rakennusluvan perusteena (MRL 72.1 §)

-Saunan kerrosala on enemmän kuin 25 k-m² :ä (RJ 14 §)

Poikkeamispäätös on myönnetty ehdolla:

-Kulku rakennuspaikalle tulee järjestää Yhdyspolku -kadun kautta.

Poikkeamispäätöksen ehdollisuus on huomioitu suunnitelmissa ja kulku rakennuspaikalle tapahtuu Yhdyspolkukadun kautta. Alueen katusuunnitelma on lainvoimainen. Alueella on myös vireillä uuden katusuunnitelman laatiminen, joka noudattelee aiemmin hyväksytyyn katusuunnitelman linjauksia.

Naapuri on huomauttanut poikkeamispäätöshakemuksesta, mutta ei päätöksestä. Poikkeamispäätös on lainvoimainen. Rakennuslupaa on laitettu vireille 21.10.2021 poikkeamisluvan voimassaolon aikana. Päätöksen antopäivä on 16.10.2019 ja lainvoimaisuuspäivä 18.11.2019.

2) Lausunnot

Ympäristönsuojelun on antanut hankkeesta ehdollisen lausunnon 10.11.2022. Lausunto on huomioitu suunnitelmassa ja lupaehdoin. Lausunto oheismateriaalina.

Annettu naapureille viran puolesta mahdollisuus huomautuksen antamiseen.

Naapuri, joka hallitsee kiinteistöjä 853-55-3-6, 853-464-3-56 ja osaa kiinteistöstä 853-464-3-126. on huomauttanut hankkeesta. Huomautus oheismateriaalina.

Huomautuksessa on esitetty muun muassa:

- Kiinteistön 853-464-3-55 puuttuvasta tieyhteydestä. Asia on käsitelty poikkeamisluvan yhteydessä ja tieyhteys ollaan toteuttamassa.
- Poikkeamispäätöksen myöntämisen edellytyksistä ja naapurien kuulemisesta poikkeamislupaprosessin aikana. Poikkeamispäätöksellä on ratkaistu maankäyttö ja päätös on lainvoimainen.
- Asemapiirroksen ja jätevesijärjestelmän ristiriidoista. Asemapiirros on korjattu vastaamaan jätevesisuunnitelmaa. Ympäristönsuojelulla ei ole huomautettavaa jätevesijärjestelmästä annetun lausunnon 10.11.2022 ja järjestelmän läpikäymisen 26.10.23 perusteella.
- Rakentamisen etäisyydestä tontin rajoihin. Rakentaminen noudattaa Maankäyttö- ja rakennusasetuksen 57 §:n etäisyysvaatimuksia.
- Saunarakennukseen kohdistuvista muutoksista ja rasitetien päälle rakentamisesta. Tällä luvalla ei ole haettu, eikä myönnetä muutoksia olemassa olevaan saunarakennukseen. Hakijan vastineen perusteella saunarakennus ei ole rasitealueella, ja he ovat käynnistäneet rasitteiden purkuun liittyvän haun Maanmittauslaitokselle, koska rasitteille ei ole enää perustetta tontille menevän tieyhteyden vuoksi. Luvan vireillä olon aikana on ilmennyt, että saunarakennukseen on rakennettu rakennuslupaa edellyttävä terassi ja valokatos. Nämä muutokset haetaan erillisellä rakennusluvalla. Asia on huomioitu lupaehdolla.
- Talousrakennuksen laajentamisesta. Tällä luvalla ei ole haettu, eikä myönnetä muutoksia olemassa olevaan talousrakennukseen. Hakijan vastineen mukaan talousrakennuksen eteen on rakennettu kattamaton terassi lekaharkkoperustuksilla.
- Ranta-alueen käsittelystä. Tällä luvalla ei ole haettu, eikä myönnetä muutoksia olemassa olevaan tilanteeseen. Hakijan vastineen mukaan ranta-aluetta on ruopattu alle 500 m³:n suuruisesti ja ruoppauksesta on tehty ilmoitus ELY-keskukselle ennen töiden aloittamista.

Hakijan on antanut vastineen. Vastine oheismateriaalina.

Hakijan valokuvat saunarakennuksesta ja talousrakennuksesta oheismateriaalina.

Turun kaupungin arkistoissa ei ole dokumentoitua pääpiirustussarjaa rakennuspaikan vanhoista rakennuksista, joilla varmistaa rakennuspaikan rakentamisajankohdat tai rakennuksiin mahdollisesti kohdistuvia muutoksia korjaamisen- ja kunnossapidon lisäksi. Turun tietoaineiston mukaan saunarakennus on vuodelta 1944. Turun kaupungin tietoaineiston perusteella rantaviivaa on ollut muokattu ainakin 1973 vuodesta lähtien, ja rantaviivaa on muokattu vuosien 2018 ja 2021 välillä siten, että suorakulmainen maapenkki on maisemoitu kivityksin ja siihen on kiinnitetty pistolaituri, jonka luvittaminen on vapautettu Turun kaupungin rakennusjärjestyksessä. Talousrakennus on sijainnut rajan läheisyydessä 1973 vuodesta lähtien. Tällä luvalla haettavat toimenpiteet eivät kohdistu

saunarakennukseen tai talousrakennukseen. Tontilla on kaadettu puita vuosien 2018, jolloin alueella ei ole ollut erillistä toimenpiderajoitusta voimassa puiden kaatamiselle.

3) Hankkeen esittelymateriaali oheismateriaalina.

Työtä ei saa aloittaa ennen kuin on hyväksytty:

IV-työnjohtaja
Purkutöiden työnjohtaja
KVV-työnjohtaja
Vastaava työnjohtaja

Ennen kunkin työvaiheen aloittamista on rakennusvalvontaviranomaiselle esitettävä:

Rakennesuunnitelmat
Salaojasuunnitelmat
Vesi- ja viemärisuunnitelmat
Ilmanvaihtosuunnitelmat
Purkusuunnitelma
Hulevesisuunnitelma
Pinnantasaussuunnitelma

Työn edistymisen mukaan pyydettyä seuraavat katselmuks:

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.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa

rakennusvalvontaan tulee toimittaa selvitys rakennuksen ilmanvuotoluvusta $q_{50} = 4,0$ (m³/h m²).

Asemapiirroksessa säilytettäväksi esitetyt puut ja kasvillisuus on suojattava asianmukaisesti rakennustyön ajaksi.

Hulevesipainanteet tulee tehdä tarpeeksi leveinä, loivina ja syvinä. Toimivan painanteen minimileveys on määriteltävä pinnantasaussuunnitelmassa.

Vastaavaksi työnjohtajaksi hyväksytyt henkilön on pidettävä talousjätevesijärjestelmän tarkastusasiakirjaa, joka sisältää selonteon rakennustyön eri vaiheista.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa on haettava rakennuslupaa saunarakennuksen luvatta tehdyille muutoksille.

Ennen kaivuu- ja rakennustöitä on hyväksyttävä tarkennettu suunnitelma, jossa on yhteensovitetty rakennuspaikan ja Yhdyspolkukatu-katualueen korkeudet.

Tontin puustoa on säilynyt lähinnä nyt rakennettavalla alueella tontin puiden kaadon vuoksi. Tontin rakentamisen ja ympäristön sopusuhtaisuuden vuoksi on tontille sijoitettava korkeaa kasvillisuutta ja puita. Rakennusvalvonnan hortonomille on hyväksyttävä tontin istutussuunnitelma puiden osalta ympäristön. Puut tai vastaavat kasvillisuudet tulee olla istutettuina ennen rakennuksen käyttöönottoa.

Ennen kaivuu- ja rakennustöiden aloittamista on hyväksyttävä rakennusvalvonnalle työmaa-aikaisenliikenteen ja tontille pääsyn toteutuminen asemakaavassa esitetyn katualueen kautta.

Ennen rakennustöiden aloittamista tulee rakennusvalvontaan toimittaa pinnataussuunnitelma, jossa on huomioitu hulevesien hallittu ohjaaminen kiinteistön rajalla tontin omalla puolella.

Rasitealuetta saa käyttää vain oikeutettuna kulkualueena.

Rakennushankkeeseen ryhtyvän on huolehdittava, että rakennushankkeessa noudatetaan Ympäristöministeriön asetusta 782/2017 rakennusten kosteusteknisestä toimivuudesta.

Tarvittaessa tulee esittää tiedot kosteudenhallinnan valvonnasta vastaavasta henkilöstä, kosteudenhallintaselvitys ja –suunnitelma sekä selvitys kosteudenhallintasuunnitelman toteutumisesta.

Maalämpökaivojen sijaintikatselmus, jossa vastaavatyönjohtaja toimittaa selvityksen porareiän 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. Porauslietteet tulee käsitellä esimerkiksi johtamalla ne kivituhka-, selkeytys- tai separointikonttien läpi. Mikäli purkupaikalle kertyy käsittelystä huolimatta tuhka-ainesta, porauslietteen puhdistusta tulee tehostaa.

Ensisijaisesti porausvedet tulee imeyttää tontille, mikäli maaperä siihen soveltuu.

Poisjohdettavat porausvedet tulee käsitellä riittävästi siten, että kiintoainepitoisuus on enintään 300 mg/l ja vesi on aistinvaraisesti tarkasteltuna kirkasta

Poisjohdettavien porausvesien laatu voidaan tarvittaessa vaatia todistamaan näytteenotoin.

Vähintään 3 arkipäivää ennen porausten aloittamista tulee Rakennusvalvontaan ja Ympäristönsuojeluun (ymparistonsuojelu@turku.fi) ilmoittaa maalämpöporausten aloittamisajankohta, osoite ja yhteyshenkilö yhteystietoineen.

Maalämpöjärjestelmissä saa käyttää vain sellaisia lämmönsiirtoaineita, joista ei aiheudu pohjaveden tai maaperän pilaantumisen vaaraa.

Maalämpökaivon sijainti on merkittävä kilvellä rakenteeseen. Jos maalämpöjärjestelmä poistetaan käytöstä tai sitä huolletaan, on lämmönsiirtoaineet otettava talteen putkistoista ja toimitettava luvanvaraiseen käsittelyyn.

Porausaikataulusta on tiedotettava naapureita hyvissä ajoin.

Vastaava työnjohtaja täyttää maalämpötyön tarkastusasiakirjan, joka toimitetaan LVI-tarkastusinsinöörille ensisijaisesti sähköisenä ePermittiin.

Jätevesijärjestelmä purkupaikkoineen on sijoitettava

ympäristönsuojelunmääräysten mukaisesti. Jos jätevesijärjestelmän sijaintia on muutettava, on se hyväksyttävä ympäristönsuojeluviranomaisella. Sijoittamisessa on otettava huomioon rakennuspaikan tulva-alueen mahdolliset vaikutukset ko. jätevesijärjestelmään. Mikäli kiinteistölle rakennetaan lattiakaivollinen autotalli/-katos tulee lattiakaivoon asentaa riittävä öljyn- ja hiekanerotin.

Jätevesien käsittelyjärjestelmät ja puhdistettujen jätevesien purkupaikka on sijoitettava maastoon vähintään 20–50 metrin etäisyydelle talousvesikaivosta (maastosta ja maaperästä riippuen), 20 metrin etäisyydelle vesistöstä tai merestä ja 5 metrin etäisyydelle tontin rajasta. Pohjavesitason yläpuolelle tulee jättää minimissään yksi metri.

Jätevesijärjestelmä purkupaikkoineen on sijoitettava kyseisten ympäristönsuojelunmääräysten mukaisesti. Jos jätevesijärjestelmän sijaintia on muutettava, on se hyväksyttävä rakennusvalvonta- ja ympäristönsuojeluviranomaisella. Sijoittamisessa on otettava huomioon rakennuspaikan tulva-alueen mahdolliset vaikutukset ko. jätevesijärjestelmään.

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.