

**Turun kaupunki
Rakennusvalvonta**Puolalankatu 5, PL 355,
20101 TURKU**Päätösehdotus**Päätöspäivämäärä
Valmistelija:Nea Tuominen**Rakennuslupa
2023-775****Rakennuspaikka**853-42-12-9
Pinta-ala 1848.0Kaupunginosa/Kylä:KORPPOLAI
SMÄKIMaununtyttärenkatu 6
20810 TURKUKaava
Kaavanmukainen
käyttötarkoitusAsemakaava
AO**Hakija****Toimenpide**

Uusi rakennus

- omakotitalo, jonka yhteydessä autotalli
PRT 104094359J
- maalämpö
- maalämpökaivo 1 kpl

Luvan rakennus	Pysyvärakennus- tunnus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus
1	104094359J	499.0	283.0	1604.0

Hankkeen vaativuusluokka

Vaativa

Rakenteellinen paloturvallisuus

Paloluokka P3

Lausunnot

Kaupunkikuva-arkkitehti	21.09.2023	Ehdollinen
Turun kaupunki Ympäristönsuojelu	07.08.2023	Ehdollinen
Turun kaupunki Kaavoitus	24.08.2023	Kieltävä
Turun kaupunki Museokeskus	28.08.2023	Ei arvoa

Hakemuksen liitteet

Sähköiset pääpiirustukset 7 kpl

Sähköinen liite: Naapurien lausunnot 2 kpl
 Sähköinen liite: Rakennussuunnittelun perusteet ja hankekuvaus
 Sähköinen liite: Asiakirjaluettelo
 Sähköinen liite: Lainhuutotodistus
 Sähköinen liite: Selvitys jätevesien johtamisesta
 Sähköinen liite: Selvitys laajuustiedoista 2 kpl
 Sähköinen liite: Selvitys hulevesien johtamisesta
 Sähköinen liite: Pohjatutkimus ja perustamistapaselvitys
 Sähköinen liite: Ajantasa-asemakaava
 Sähköinen liite: Katukorkeudet
 Sähköinen liite: Energiaselvitys 2 kpl
 Sähköinen liite: Lautakunnan esittelymateriaali
 Sähköinen liite: Rakennuksen kaupunkikuvalliset ominaisuudet
 Sähköinen liite: Kaupparekisteriote
 Sähköinen liite: Liitoslausunto
 Sähköinen liite: Liitoslausuntokartta
 Sähköinen liite: Liitoslausunto, jossa kunnossapidon allekirjoitus

Poikkeukset ja lisäselvitykset

Lisäselvitykset:

- Tontille on myönnetty aiemmin purkulupa luvalla 2023-63.
- Esittelymateriaali on oheismateriaalina

Naapurien kuuleminen:

- Hakija on kuullut naapurit. Yksi naapuri on jättänyt huomautuksen hankkeesta. Huomautus on oheismateriaalina.
- Naapuri on huomauttanut istutettavan alueen säilyttämisestä. Puusto säilytetään tontilla asemapiirustuksessa esitetyllä tavalla. Kaavassa määrätty istutettava alue säilyy pääosin, vain ajoliittymä sijoittuu istutettavalle alueelle.

Lausuntojen huomioiminen:

- Kaavoitus on antanut hankkeesta kielteisen lausunnon. Lausunto on oheismateriaalina. Lausunnossa on otettu kantaa rakennuksen korkeuteen sekä julkisivumateriaaliin. Purkuluvan 2023-63 käsittelyn yhteydessä kaavoitus on todennut, että se ei näe tarvetta asemakaavan muuttamiselle. Rakennus on voimassa olevan kaavan mukainen lukuun ottamatta julkisivun korkeutta. Asemakaavan määräyksessä on julkisivupinnan yläreunan korkeudella tarkoitettu mittaa maanpinnan ja julkisivupinnan yläreunan eli katon lappeen leikkauskohdan välillä. Tavanomaisessa harjakattoisessa rakennuksessa harjakorkeus voisi nykyisellä kaavamääräyksellä nousta korkeammaksi kuin nyt haetussa rakennuksessa on esitetty. Suunnittelija on tehnyt selvityksen siitä, miten rakennus soveltuu ympäristöön. Selvityksen perusteella voidaan todeta, että rakennus soveltuu ulkonäkönsä ja korkeutensa puolesta ympäristöön. Julkisivujen käsittely on alueella hyvin monimuotoista. Peittomaalamaton puu ei ole alueelle tyypillinen ratkaisu, mutta alueen monimuotoisuus mahdollistaa myös esitetyn ratkaisun soveltuvuuden. Rakennus on katulinjasta sisäänvedetty ja istutus alue jää Maununtyttärenkadun ja rakennuksen väliin, jolloin rakennus ei vaikuta merkittävästi katumaisemaan pitkissä näkymissä. Lausunto on oheismateriaalina.

- Museokeskus on antanut hankkeesta ehdollisen lausunnon. Lausunto on oheismateriaalina.

Suunnittelija on tehnyt selvityksen siitä, miten rakennus soveltuu ympäristöön. Selvityksen perusteella voidaan todeta, että rakennus soveltuu ulkonäkönsä ja korkeutensa puolesta ympäristöön.

Julkisivujen käsittely on alueella hyvin monimuotoista. Peittomaalamaton puu ei ole alueelle tyypillinen ratkaisu, mutta alueen monimuotoisuus mahdollistaa myös esitetyn ratkaisun soveltuvuuden alueelle. Rakennus on katulinjasta sisäänvedetty ja istutus alue jää Maununtyttärenkadun ja rakennuksen väliin, jolloin rakennus ei vaikuta merkittävästi katumaisemaan pitkissä näkymissä.

- Kaupunkikuva-arkkitehti on antanut hankkeesta ehdollisen lausunnon. Lausunto on oheismateriaalina.

Lausunnon antamisen jälkeen suunnittelija on tehnyt selvityksen siitä, miten rakennus soveltuu ympäristöön. Selvityksen perusteella voidaan todeta rakennuksen soveltuvan korkeutensa puolesta ympäristöön kohdassa 4 mainitulla tavalla.

Peittomaalamaton puu ei ole alueelle tyypillinen ratkaisu, mutta alueen monimuotoisuus mahdollistaa myös esitetyn ratkaisun soveltuvuuden alueelle. Rakennus on katulinjasta sisäänvedetty ja istutus alue jää Maununtyttärenkadun ja rakennuksen väliin, jolloin rakennus ei vaikuta merkittävästi katumaisemaan pitkissä näkymissä. Puujulkisivu on kuitenkin toteutettava niin, ettei se muutu sävyiltään epätasaiseksi patinoituessaan. Suunnittelija on esittänyt julkisivuun käsittelyn, jolla epätasainen patinoituminen estetään ja rakennus soveltuu kaupunkikuvallisesti alueen rakennuskantaan.

- Ympäristönsuojelu on antanut hankkeesta ehdollisen lausunnon. Lausunto on huomioitu suunnitelmissa ja lupaehdoin. Lausunto on oheismateriaalina.

Poikkeukset:

1) Rakennuksen korkeimman kohdan julkisivupinnan korkeus maapinnasta ylittää asemakaavassa sallitun 7 metrin korkeuden 1,4 metriä. Rakennuksen keskimääräinen julkisivupinnan yläreunan korko on +34,927 ja keskimääräinen julkisivupinnan korkeus on 5,2 m. Rakennuksen katto on monimuotoinen ja julkisivupinnan korkeus ei ole laskettavissa kuten tavanomaisessa harjakattoisessa rakennuksessa, jossa julkisivun korkeus lasketaan lappeen alareunan ja julkisivupinnan leikkauskohdasta. Rakennus voisi olla asemakaavan mukaan harjakorkeudeltaan korkeampi kuin nyt esitetty, jos se olisi tavanomaisella harjakattomuodolla suunniteltu.

2) Ajoneuvoliittymässä ajoneuvo ei ole ennen katualueelle liittymistä vaakatasossa oman tontin puolella rakennusjärjestyksen 26§ mukaisesti. Kadun ja tontin rajan välillä on liittymän kohdalla kuitenkin suoja-aluetta, jossa ajoneuvo pääsee ennen katuun liittymistä vaakatasoon.

3) Rakennuksen peittopinta-ala ylittää kaavassa sallitun 150 m². Rakennuksen ulkoseinien rajaama pinta-ala on 157 m². Tämän lisäksi rakennuksen päissä on avoimet terassit, jotka eivät muodosta kerrosalaa.

Työtä ei saa aloittaa ennen kuin on hyväksytty:

IV-työnjohtaja

KVV-työnjohtaja

Vastaava työnjohtaja

Kosteudenhallinnan valvonnasta vastaava henkilö

Ennen kunkin työvaiheen aloittamista on rakennusvalvontaviranomaiselle esitettävä:

Rakennesuunnitelmat
Vesi- ja viemärisuunnitelmat
Ilmanvaihtosuunnitelmat
Salaojasuunnitelmat

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 rakennusvalvontatoimistolta rakennustyön aloituskokouksen järjestämistä.

Vastaavaksi työnjohtajaksi hyväksytyn henkilön on pidettävä työmaapäiväkirjaa ja työmaan tarkastusasiakirjaa, jotka sisältävät selonteon rakennustyön eri vaiheista.

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

Savupiipusta ja siihen liittyvästä tulisijasta on laadittava erityissuunnitelma. Tulisijan ja hormin tulee olla yhteensopivia lämpötilakestävyydeltään.

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.

MAALÄMPÖ- JA ENERGIAKAIVOT

Vastaavan työnjohtajan tulee tilata 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.

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

Porausvesien käsittelystä syntyvä kiintoaines ei saa tuulen tai sateen mukana levitä ympäristöön.

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

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

Porausaikataulusta on tiedotettava naapureita hyvissä ajoin.

Lämpökaivoa ei saa paineistaa porauksen jälkeen vedellä eikä räjähteellä.

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

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.