

**Turun kaupunki
Rakennusvalvonta**Puolalankatu 5, PL 355,
20101 TURKU**Päätösehdotus**
Päätöspäivämäärä
Valmistelija:Evi Suominen**Rakennuslupa**
2023-1040**Rakennuspaikka**853-11-15-3
Pinta-ala 485.0

Kaupunginosa/Kylä:NUMMI

Kuuvuorenkatu 22
20540 TURKUKaava
Kaavanmukainen
käyttötarkoitusAsemakaava
AP/s Asuinpienalojen korttelialue, jolla ympäristö
säilytetään. AP/s -korttelialueella rakennuksii**Hakija****Toimenpide**

Uusi rakennus

- omakotitalo PRT 1041101265
 - talousrakennus PRT 1041101276
- Maalämpö
-
- maalämpökaivo 1 kpl

Ennalta-aloitus

Luvan rakennus	Pysyvärakennus- tunnus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus
1	1041101265	184.0	132.0	682.0
2	1041101276	28.0	28.0	84.0

Hankkeen vaativuusluokka

Vaativa

Rakenteellinen paloturvallisuus

Paloluokka P3

Lausunnot

Kaupunkikuva-arkkitehti	19.10.2023	Ehdollinen
Turun kaupunki Kaavoitus	22.01.2024	Kieltävä
Turun kaupunki Museokeskus	27.10.2023	Kieltävä

Turun kaupunki Liikennesuunnittelu	01.12.2023	Puoltava
Kaupunkikuva-arkkitehti	22.02.2024	Puoltava
Turun kaupunki Museokeskus	04.03.2024	Kieltävä

Hakemuksen liitteet

Sähköiset pääpiirustukset 5 kpl
 Sähköinen liite: Valtakirja
 Takaussitoumus
 Sähköinen liite: Energiaselvitys
 Sähköinen liite: Kosteudenhallintaselvitys ja suunnitelma
 Sähköinen liite: Vesihuollon liitoskohtalausunto
 Sähköinen liite: Pintavaaitus
 Sähköinen liite: Perustamistapalausunto 2 kpl
 Sähköinen liite: Ajantasakaava
 Sähköinen liite: Kaavamääräykset
 Sähköinen liite: Naapurien huomautukset 13 kpl
 Sähköinen liite: Hakijan vastine
 Sähköinen liite: Katukorkeudet
 Sähköinen liite: Katunäkymä
 Sähköinen liite: Liitoslausuntokartta
 Sähköinen liite: Liitoslausunto
 Sähköinen liite: Perustamistapalausunto
 Sähköinen liite: Kuvallinen selvitys ympäröivän alueen rakennuskannasta
 Sähköinen liite: Esittelymateriaali lautakuntaa varten

Poikkeukset ja lisäselvitykset

Lisäselvitykset:

- 1) Alueelle on vuonna 1988 vahvistettu asemakaava ja Kuvuuri on siinä asuinpienalojen korttelialue, jolla ympäristö säilytetään (AP/s).
- 2) Yleiskaava 2029 (ei lainvoimainen);
Valmis asuinalue A: Alueella voi toteuttaa sen ominaispiirteet huomioon ottavia muutoksia. Tontti kuuluu Rakennetun ympäristön kokonaisuuteen, jossa kohteen arvokkaat ominaispiirteet tulee säilyttää. Luvanvaraisista toimenpiteistä tulee kuulla museoviranomaista.
- 3) Tontilta on aiemmin purettu vanha omakotitalo (11-15-3-1) luvalla 2014-951.
- 4) Uuden asuinrakennuksen kerrosala on 132 m², mutta MRL:n 115 §:n salliman kerrosalan ylityksen jälkeen rakennusoikeus ei ylitä (Sallittu 120 m², rakennetaan 132 m², josta ulkoseinän paksuuden ylittävää osuutta 12 m²).
- 5) Tontilla ei kaadeta puita.
- 6) Esittelymateriaali on oheismateriaalina.
- 7) Rakennusten paloluokka on P3.

Lausuntojen huomioiminen:

- 1) Museokeskus on antanut hankkeesta kielteisen lausunnon 27.10.23 ja päivitetystä suunnitelmista 4.3.24. Lausunnot oheismateriaalina.

Asemakaavamääräyksissä mainittu ympäristön säilyttäminen tarkoittaa museokeskuksen näkemyksen mukaan alueen alkuperäisen 1900-luvun alun puurakenteisen esikaupunkiympäristön säilyttämistä. Kuvuorelle on ennen vuoden 1988 asemakaavaa rakennettu eräitä tiilipintaisia rakennuksia 1960-1980-luvuilla ja vielä joitakin 1990-luvun alkupuolella. Sen jälkeen uudisrakentamista alueella on tarkasteltu kriittisemmin, ja on katsottu, että uudisrakennusten tulee olla

ominaispiirteiltään yhteneväisiä alueen vanhan rakennuskannan kanssa. Tontille suunniteltu kaksikerroksinen uudisrakennus on kerroskorkeutensa ja tyylinsä osalta voimassa olevan asemakaavan vastainen, ja museokeskus vastustaa sen rakentamista alueelle. Rakennuksen tulee kerroskorkeudeltaan olla asemakaavan mukainen ja ominaispiirteiltään paremmin Kuvuuren ympäristöön soveltuva.

2) Kaavoitus on antanut hankkeesta kielteisen lausunnon. Lausunto oheismateriaalina.

Suunnitelmissa rakennuksen kerrosten lukumäärä on 2 ja ylimmän kerroksen yläpuolella on kattoterassi eli rakennus on tasakattoinen.

Kaava määrää rakennuksen kerrosluvuksi 1 1/2, joka tarkoittaa, että rakennuksen suurimman kerroksen alasta (1) saa lukumäärältään mainittujen kerrosten yläpuolella olevasta tilasta käyttää 1/2 kerrosalaan laskettavaksi tilaksi. Tämä kaavamääräyksen vaikutus on nähtävissä alueelle toteutuneiden rakennusten kattomuotona, joka on satulakatto. Rakennuslupahakemuksen suunnitelma ei toteuta tätä asemakaavan määräystä ja kaavan henkeä.

3) Kaupunkikuva-arkkitehti on antanut hankkeesta ehdollisen lausunnon 19.10.23 (alla) ja puoltavan lausunnon suunnitelmien päivytyttyä, 22.02.24;

Alueen kaupunkikuvaan ei sovellu julkisivuksi sandwich-betonielementti. Mikäli julkisivusta halutaan betonipintainen niin se tulee tehdä paikalla valettuna ja julkisivupinnan valun laatu tulee määrittää tasoon AA.

Julkisivumateriaali voi olla myös rappaus tai puuverhous, joka sopii alueelle. Kaikki saumat ja materiaalivaihtojen rajat tulee esittää piirustuksessa.

Rakennuksen tulee pysyä rakennuslalla myös katosten ja parvekkeiden osalta. Kaupunkikuvallisesti asuinrakennuksen tulee olla massaltaan pienempi ja suuria rakennusalan ylityksiä ei voida sallia.

Puoltavan päätösehdotuksen perusteet:

Saatujen lausuntojen jälkeen suunnitelmia on päivitetty, jotta rakennus sopeutuu paremmin ympäristöönsä. Alkuperäinen sandwich-betonielementti julkisivumateriaalina on vaihtunut perinteiseen rappaukseen ja lämpimään värisävyyteen. Alun perin tasakattoisena esitetty kattomuoto on muutettu satulakatoksi. Kattoterasseja on vähennetty ja lasikaide on vaihdettu metalliseen kaiteeseen joka soveltuu ympäristöön aiempaa paremmin ja antaa hieman lisää yksityisyyttä naapureiden välille.

Asemakaavan määräyksen 1 1/2 mukaan 'Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa kaavassa lukumäärältään mainittujen kerrosten yläpuolella olevasta tilasta kerrosluvun estämättä käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi'. Rakennuksen toisen kerroksen kerrosala on asemakaavan mukainen. Vaikka toisen kerroksen kerrosala sijoitetaan rakennusalan eteläreunaan ja rakennus on tältä osin kaksikerroksinen, on suunnitelma asemakaavan mukainen. Asemakaavassa ei ole määräyksiä kattomuodosta tai korkeudesta. Jo toteutunut rakennuskanta on moninaista alueella. Tehtyjen suunnitelmapäivitysten jälkeen rakennuksen voidaan katsoa soveltuvan ympäristöönsä.

Hakija on toimittanut kuvallisen selvityksen ympäröivän alueen rakennuskannasta,

osoittamaan rakennuskannan moninaisuutta. Selvitys 'Kuuvuoren taloja', oheismateriaalina.

Naapurien kuuleminen:

Annettu naapureille viran puolesta mahdollisuus huomautuksen antamiseen. Ympäristön asukkaiden mielipiteet suunnitelmista ovat kielteisiä. Naapureiden sekä Nummenmäen Pientalot ry:n huomautukset oheismateriaalina.

Poikkeukset:

- 1) Rakennusalan ylitys asuinrakennuksessa, koillisessa noin 600mm 10,5m matkalla ja luoteessa noin 500mm 8,6m matkalla (12,5%). Näin saadaan läheisten naapurien puoleiset sivut rakennusalan sisälle ja ylitys oman pihan puolelle.
- 2) Rakennusalan ylitys talousrakennuksessa, lounaassa noin 870mm 8m matkalla (20%). Näin autopaikalle saadaan riittävästi tilaa. Ylitys on oman pihan puolella.
- 3) Invaluiska toteutetaan varauksena, mutta on tarpeen vaatiessa myöhemmin toteutettavissa.

Työtä ei saa aloittaa ennen kuin on hyväksytty:

Vastaava työnjohtaja
Kosteudenhallinnan valvonnasta vastaava henkilö
IV-työnjohtaja
KVV-työnjohtaja

Ennen kunkin työvaiheen aloittamista on rakennusvalvontaviranomaiselle esitettävä:

Rakennesuunnitelmat
Vesi- ja viemärisuunnitelmat
Ilmanvaihtosuunnitelmat
Salaojasuunnitelmat
Tarkennettu pihasuunnitelma
Hulevesisuunnitelma

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:

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 rakennustyön eri vaiheista.

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

Rakennus on varustettava sähköverkkoon kytketyillä palovaroittimilla. Asunnon jokaisen kerroksen tai tason alkavaa 60m² kohden on oltava vähintään yksi palovaroitin. Suositus on että palovaroitin sijoitetaan jokaiseen makuuhuonetilaan.

Asunnoissa ja muissa lasten käyttämissä tiloissa ikkunoihin ja muihin aukkoihin, joissa voi olla putoamisen vaara, on oltava rajoittimet, jotka sallivat enintään 100 millimetrin helppokäyttöisen avautuman. Varatienä käytettävän ikkunan rajoittimen on oltava nuorten ja aikuisen helposti vapautettavissa, mutta sellainen, että pieni lapsi ei saa sitä helposti auki, tai rajoitinsalpa sijoitetaan pienten lasten ulottumattomiin. Varatienä käytettävä ikkuna tehdään helposti avattavaksi, mikä edellyttää yleensä sen varustamista kiinteällä painikkeella.

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

Julkisivun väriyty on hyväksytettävä kaupunkikuva-arkkitehdilla, paikan päällä. Katselmuksen pöytäkirja on liitettävä loppukatselmuksi asiakirjoihin.

Ennen rakennustöiden aloittamista on rakennusvalvonnalle esitettävä louhinnasta mahdollisesti aiheutuvien vaurioiden arvioimiseksi selvitys ympäröivillä kiinteistöillä toteutetuista rakenteiden tarkastuksista ja seurantasuunnitelma. Selvityksessä on huomioitava tärinämittaukset, sekä muut mahdolliset riskit naapureille.

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

Louhinta- ja kaivuumassat, joille ei ole rakennusluvassa osoitettu rakennuspaikalle sijoituspaikkaa on toimitettava rakennuspaikalta muualle asianmukaiseen paikkaan.

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

Kosteudenhallintasuunnitelma tulee toimittaa rakennusvalvontaan ennen rakennustöiden aloittamista.

Rakennusvalvontaan tulee toimittaa selvitys kosteudenhallintasuunnitelman noudattamisesta ennen rakennuksen käyttöönottoa.

Maalämpöön liittyen;

- 1) Poraus toiminnassa ja työmailla syntyviä kiintoainetta, lietettä tai haitallisia aineita sisältäviä hule- tai kuivatusvesiä ei saa laskea vesistöön, ojaan tai viemäriin.
- 2) Vastaavan työnjohtajan tulee luovuttaa sijaintikatselmuksessa lomake porareian ominaisuustiedoista sekä tilata sijaintikatselmuksen jälkeen loppukatselmuksen. Rakennustyössä on kaikilta osin noudatettava Turun kaupungin Ympäristösuojelumääräyksiä.
- 3) Maalämpökaivon sijainti on merkittävä kilvellä rakenteeseen.
- 4) Poraus aikataulusta on tiedotettava naapureita hyvissä ajoin.
- 5) Lämpökaivoa ei saa paineistaa porauksen jälkeen vedellä eikä räjähteellä.
- 6) Vastaava työnjohtaja täyttää maalämpötyön tarkastusasiakirjan, joka toimitetaan LVI-tarkastusinsinöörille 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.