

Kaupunkiympäristö, ympäristönsuojelu

23.9.2024

Dnro 4839-2024  
(10 03 00)

Kaupunkiympäristö, rakennusvalvonta

**Lausunto rakennuslupahakemukseen 2-5-3, Luostarinkatu 5, Turku (2024-866)**

Ympäristönsuojelu, ympäristönsuojelusuunnittelija Kirsi Kupsala, ympäristötarkastaja Katja Holttinen, ympäristötarkastaja Virpi Laine ja luonnonsuojelutarkastaja Emma Kosonen 23.9.2024:

Hanke: Rakennuslupa 9.7.2024 Uusi asuinkerrostalo, As Oy Villa Yttrium  
Lupatunnus: 853-2024-866  
Sijainti: Luostarinkatu 5 (853-2-5-3)  
Hakijat: SL Rakennuttaja Oy

Turun kaupungin rakennusvalvonta pyytää Turun kaupungin ympäristönsuojelun lausuntoa rakennuslupahakemuksesta osoitteessa Luostarinkatu 5, Turku, kiinteistöllä 853-2-5-3. Rakennusluvan hakijana on SL Rakennuttaja Oy.

Hankkeessa on kyse uuden asuinkerrostalon, louhittavan pysäköintikellarin ja siihen liittyvän ajorampin sekä jätetilan ja talusrakennuksen rakentamisesta. Kellarin louhintaraja ulottuu 1 m Vartiovuoren puistoalueelle. Maalämpökaivoja toteutetaan 5 kpl. Kiinteistöltä puretaan paritalorakennus sekä puurakenteinen varastorakennus. Puiden kaadot ja uusien puiden istuttaminen toteutetaan ympäristötyöluvan sekä kaupungin puistosuunnitelman mukaisesti.

Kaavoitus

Voimassa olevassa asemakaavassa 3/2017 kohdekiinteistö on osoitettu merkinnällä AK-1/RKY, asuinkerrostalojen korttelialue, joka kuuluu valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön.

Luonnonympäristö

Suunnittelualue rajautuu luoteisreunaltaan Vartiovuorenpuistoon, joka on maamme vanhimpia sekä maisemallisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaita kaupunkipuistoja. Suunnittelualueen ja Vartiovuorenpuiston rajan tuntumassa kasvaa suuria vuorijalavia sekä vaahteroita.

## Lepakot:

Kaikki Suomessa esiintyvät lepakot ovat EU:n luontodirektiivin liitteessä IV mainittuja luonnonsuojelulain 78 §:n tarkoittamia tiukkaa suojelua edellyttäviä eliölajeja, joihin kuuluvien yksilöiden lisääntymis- tai levähdyspaikkojen hävittäminen ja heikentäminen on kielletty.

Turun puistoissa ei ole olemassa kattavaa lepakkoselvitystä, mutta hajahavaintojen perusteella sekä tarkastelemalla mm. puistopuiden ikärakennetta, valaistuja ja valaisemattomia alueita sekä melko suurta luonnontilaisenkaltaisten alueiden määrää pensaskerroksineen voidaan todeta, että Vartiovuorenpuisto on yhdessä muiden keskusta-alueen vanhojen puistojen ohella lepakoille merkittävä ruokailu- ja läpikulkualue. Ainakin pohjanlepakolla on puiston tuntumassa erittäin suurella todennäköisyydellä myös päiväpiiloja, mahdollisesti myös lisääntymisyhdyskunnan päiväpiiloja.

Juuri pohjanlepakon tiedetään suosivan päiväpiiloinaan asuttuja rakennuksia ja keinovaloja sietävänä lajina se on pystynyt sopeutumaan ainakin jossain määrin myös kaupunkimaiseen ympäristöön. Erityisesti hieman vanhemmat, savupiipulliset rakennukset, joissa on ullakkotilaa, ovat pohjanlepakoiden suosiossa.

## Lausunto

### Lepakot

Kiinteistön alueella sijaitsee vuonna 1922 rakennettu paritalo (PRT 103440112T), joka on hakemuksen mukaan tarkoitus purkaa. Hankkeen maisematyöluvan ennakkoesittelyssä (Teams-palaveri 6.6.2024) ympäristönsuojelu edellytti, että purettavasta paritalorakennuksesta selvitetään lepakoiden esiintyminen, sillä on perusteltua olettaa, että rakennus sen ikä ja sijainti huomioiden saattaa olla lepakoiden luonnonsuojelulain 78 § tarkoittama lisääntymis- tai levähdyspaikka. Näin ollen ympäristönsuojelu katsoo, että lepakkoselvitys tulee tehdä ennen purkuluvan myöntämistä.

Selvitys tehdään tarkastelemalla rakennusta lepakoiden kannalta ja etsimällä sieltä lepakoiden oleskelusta kertovia ulostepapanoita. Selvitys tulee tehdä sillä tarkkuudella kuin se on mahdollista. Tiedossa ei ole, onko ihmisen mahdollista päästä esimerkiksi rakennuksen ullakkotiloihin, mitä voidaan pitää selvityksen kannalta oleellisimpana tarkastettavana kohteena. Selvitys tilataan lepakoihin perehtyneeltä luontoselvityskonsultilta ja selvityksestä laaditaan raportti.

Mikäli rakennuksesta löytyy merkkejä lepakoiden lisääntymis- ja levähdyspaikoista, tulee hankkeeseen ryhtyvän tehdä alueelliselle ELY-keskukselle poikkeuslupa-anomus, jossa haetaan lupaa poiketa lepakoiden lisääntymis- ja levähdyspaikan suojelua koskevasta luonnonsuojelulain 83 pykälästä, sekä lupaa poiketa luonnonsuojelulain 70 §:n mukaisesta lajirauhoituksesta.

### Louhinta ja luiskaus sekä puunkaadot Vartiovuorenpuistossa:

Hakemuksen liitteenä olevan pohjatutkimuskartan (20.6.2024) mukaan louhinta ja kaivuluiska sijoittuvat osittain tontin ulkopuolelle Vartiovuorenpuistoon, joka on Suomen vanhimpia sekä maisemallisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaimpia kaupunkipuistoja. Rakentamisen seurauksena puiston puolella rajan tuntumassa kasvavat vuorijalavat ja vaahterat kaadetaan. Ympäristönsuo-

jelu huomauttaa, että rakentaminen, louhinta ja luiskaukset tulisi lähtökohtaisesti rajata kokonaisuudessaan kohdekiinteistön sisäpuolelle. Rajanylityksiin tulee hakea tarvittavat luvat. Mikäli kaivu ja/tai rakentaminen ulottuvat kiinteistön rajan ulkopuolelle puiston alueelle, tulee puistoalue ennallistaa ja korvata poistettavat puut puistosuunnitelman mukaisesti.

#### Maaperän mahdollinen pilaantuneisuus

Vartiovuoren leikkipaikalla vuonna 2014 tehdyn ympäristöteknisen maaperätutkimuksen mukaan puiston maaperässä oli Vna 214/2007 kynnysarvot ylittäviä metalli- ja PAH-yhdistepitoisuuksia sekä alemmat ohjearvot ylittäviä lyijypitoisuuksia.

Hankealueen ja Vartiovuoren puistoon tehtävän luiskan alueella maaperän pilaantuneisuus ja puhdistustarve on arvioitava ennen maaperän kaivamista tai muokkaamista edellyttävään toimenpiteeseen ryhtymistä. Mikäli maaperä todetaan pilaantuneeksi ja kohteessa on puhdistustarve, tulee pilaantuneen maaperän puhdistamisesta tehdä ilmoitus Turun kaupungin ympäristönsuojeluviranomaiselle. Vaikka puhdistustarvetta ei todettaisi, kohteesta poistettavien haitta-ainepitoisten maa-ainesten ja/tai jätettä sisältävien massojen poistamisesta ja sijoittamisesta tulee sopia Turun kaupungin ympäristönsuojeluviranomaisen kanssa ennen toimenpiteeseen ryhtymistä.

#### Työmaa-aikainen vesien hallinta ja käsittely

Työmailla syntyvistä vesistä voi aiheutua merkittävää haittaa lähialueen vesistöille, ojille, hulevesiviemäriverkostolle sekä kaupunkiympäristölle ja sen rakenteille. Työmaavesien käsittelyratkaisut tulee toteuttaa heti maanrakennustöiden aluksi, koska maanrakennus on töiden kuormittavin vaihe.

Työmaalla syntyviä kiintoaineita, lietteitä tai haitallisia aineita sisältäviä hule- tai kuivatusvesiä ei saa johtaa suoraan, ilman käsittelyä mereen, vesistöön, ojaan, maastoon tai viemäriin. Hulevesiä ei saa johtaa viemäriin käsiteltynäkään.

#### Maalämpökaivojen poraaminen

Porausvedet tulee käsitellä siten, että hulevesiin ei johdu porauksesta syntyviä kiintoaineita, lietteitä tai haitallisia aineita sisältäviä vesiä.

Turun kaupungin ympäristönsuojelumääräysten mukaan poraustoiminnassa syntyviä kiintoaineita, lietteitä tai haitallisia aineita sisältäviä hule- ja kuivatusvesiä ei saa johtaa suoraan ilman käsittelyä mereen, vesistöön, ojaan, maastoon tai viemäriin.

Porausvedet tulee ensisijaisesti imeyttää rakennuspaikalle, mikäli maaperän laatu ja muodot tämän mahdollistavat. Tällöinkin porauslietteiden laskeutus, esimerkiksi useammalla väliseinin varustetulla laskeutuskontilla, voi olla tarpeen ennen imeytystä.

Mikäli lietteitä ei kokonaisuudessaan imeytetä rakennuspaikalla, kiintoaines tulee ennen eteenpäin johtamista laskeuttaa vähintään kahdella väliseinin varustetulla laskeutuskontilla, joiden puhdistustehosta ja kunnosta tulee huolehtia.

Hulevesiverkostoon (esim. ojat, lammikot, altaat) tai maastoon johdettaessa porausvesien tulee olla aistinvaraisesti kirkkaita. Mikäli porausvedet ovat vielä käsittelyn jälkeen sameita ja kiintoainepitoisia, puhdistus on riittämätöntä ja poraustoiminta tulee keskeyttää.

Porausta voidaan jatkaa vasta kun puhdistustehoa on tehostettu esim. laskeutuskonttien määrää lisäämällä, lisäämällä flokkulanttia ja/tai tehostamalla puhdistamista suodatinkankaan tai sorapatjan avulla.

Maalämpökaivon porauksen aloitusajankohta tulee ilmoittaa ennen töiden aloittamista sekä rakennusvalvontaviranomaiselle että ympäristönsuojeluun ([ymparistonsuojelu@turku.fi](mailto:ymparistonsuojelu@turku.fi)).

Maalämpöjärjestelmissä saa käyttää vain sellaisia lämmönsiirtoaineita, joista ei aiheudu pohjaveden tai maaperän pilaantumisen vaaraa. Jos maalämpöjärjestelmä poistetaan käytöstä tai sitä huolletaan, on lämmönsiirtoaineet otettava talteen putkistosta ja toimitettava asianmukaiseen käsittelyyn.

#### Ilmoitus melua ja tärinää aiheuttavasta toiminnasta

Louhinta- ja räjäytystyöstä, lyöntipaalutuksesta tai muusta vastaavasta erityisen häiritsevää melua aiheuttavasta työstä tulee tehdä meluilmoitus kaupungin ympäristönsuojeluun, mikäli työtä tehdään muulloin kuin arkisin maanantaista perjantaihin klo 07.00–18.00. Yli neljä viikkoa kestävästä työstä on aina tehtävä meluilmoitus.

Rakennus- ja purkutyöstä tulee tehdä meluilmoitus, mikäli töitä tehdään yli viiden päivän ajan klo 18.00–22.00, kahtena tai useampana viikonloppuna perjantain klo 18.00 ja maanantain klo 07.00 välisenä aikana.

Meluilmoitus tulee tehdä hyvissä ajoin, viimeistään 30 vuorokautta ennen töiden aloittamista ympäristönsuojeluun ([ymparistonsuojelu@turku.fi](mailto:ymparistonsuojelu@turku.fi)).

Vaikka ilmoitusta ei edellyttäisikään, on toiminnanharjoittajan tiedotettava työmaan vaikutuspiirissä oleville naapurikiinteistöjen haltijoille meluhaittaa aiheuttavan työn laadusta, kestosta sekä työmaan vastaavasta yhteyshenkilöstä.

#### Rakennusten purku

Purkutyöt tulee toteuttaa lajittelevana. Mahdolliset likaantuneet rakenteet tulee purkaa omiin kasoihinsa eikä niitä saa sekoittaa muuhun purkujätteeseen. Likaantuneet rakenteet tulee toimittaa erillisinä asianmukaiseen käsittelyyn.

Kaupunkiympäristö, ympäristönsuojelu

23.9.2024

Dnro 4839-2024  
(10 03 00)

Mahdollisen maanalaisen tai pesutuparakennuksessa sisällä olevan öljysäiliön olemassaoloon tulee varautua.

Rakennus- ja purkujätteen, vaarallisen jätteen ja pilaantuneeksi luokitellun maa-ainesjätteen kuljetuksista on laadittava kuormakohtaiset siirtoasiakirjat, joissa on oltava valvonnan ja seurannan kannalta tarpeelliset tiedot jätteen lajista, laadusta, määrästä, alkuperästä, toimituspaikasta ja –päivämäärästä sekä kuljettajasta. Pilaantuneeksi luokiteltuja maa-ainesjätteitä ja muita purkujätteitä kuin pilaantumattomia maa-aineksia saa luovuttaa kuljetettavaksi vain sille, jolla on jätelain (494/2022) 142 §:n mukaiseen jätehuoltorekisteriin merkitty oikeus kuljettaa ammattimaisesti kyseisiä jätteitä.

Asian käsittelijä rakennusvalvonnassa Nea Tuominen

Olli-Pekka Mäki  
ympäristönsuojelupäällikkö