

Lähetäjä: Juha Winberg <[juha.winberg@turuntalohuolto.fi](mailto:juha.winberg@turuntalohuolto.fi)>

Lähetetty: maanantai 18. marraskuuta 2024 14.10

Vastaanottaja: Korpela Essi <[essi.korpela@turku.fi](mailto:essi.korpela@turku.fi)>; Tuominen Nea <[nea.tuominen@turku.fi](mailto:nea.tuominen@turku.fi)>

Aihe: AS Oy Kaskenvartio, Luostarinkatu 5:n rakennuslupa

Moi,

Välitän Kaskenvartion puolesta liitteessä olevan huomautuksen, josta käsitykseni mukaan on jo käyty keskusteluja.

Kiitokset.

Ystävällisin terveisin



Juha Winberg

Isännöitsijä

Turun Talohuolto Oy

Puh. 030 4704 410 | [juha.winberg@turuntalohuolto.fi](mailto:juha.winberg@turuntalohuolto.fi)

Maariankatu 4 A, 4. krs, 20100 Turku

[www.turuntalohuolto.fi](http://www.turuntalohuolto.fi) | Y-tunnus 2008541-9

## Kiinteistön Kaskenkatu 4 b:n rakenteiden huomioiminen Luostarinkatu 5:n uudisrakennuksessa

Kiinteistömme naapuritontille Luostarinkatu 5:een kaupunginosa II, kortteli 5, tontti 3 ollaan rakentamassa uudiskohdetta. Uudisrakentamisessa poistetaan kalliota parkkihallin rakentamista varten, minimissään noin 5 m ja enimmillään noin 50 m etäisyydeltä kiinteistöstämme.

Lyhyen etäisyyden ja huomattavan kallion poiston takia, työmenetelmän valinnassa tulee huomioida kiinteistömme rakenteet.

Kiinteistömme on rakennettu käyttäen ulko- ja väliseinärakenteina 70 mm paksuja, 120 cm leveitä ja noin 250 cm korkeita betonielementtejä, joiden päälle on ulkoseinissä asennettu eristeet ja julkisivulevyt. Tämä rakenne poikkeaa perinteisestä elementtirakenteesta, koska nämä pienet ohuet levymäiset elementit ovat huomattavasti herkempiä tärinälle, kuin perinteinen raskaampi elementtirakenne.

Kiinteistömme lämmitysmuotona on alkuperäinen vesikiertoinen lattialämmitys, joka vaatii erityistä varovaisuutta. Lämmitysverkosto on tällä hetkellä täysin kunnossa.

Rakennuksemme on perustettu kokonaan kiinteään kallion päälle.

Lyhyen etäisyyden, rakenteiden ja laitteiden erikoispiirteiden vuoksi **kallion poisto tulee toteuttaa varovaisesti louhintatärinää aiheuttamattomilla menetelmillä**, kuten esim. irtoporaamalla, kiilaamalla tai vajerisahauksella. Kokemusperäisesti voidaan todeta, ettei tällaisessa erityisherässä rakenteessa pelkkä tarkkuuslouhinta ja rakolinjan tekeminen rakennuksemme puolelle riitä vähentämään riittävästi haitallisten tärinöiden leviämistä.

Jos kuitenkin urakoitsija ottaa tietoisien riskien ja käyttää räjäyttämiseen perustuvaa louhintamenetelmää, työssä pitää noudattaa alla olevia vaatimuksia. Jos urakoitsija ei noudata alla esitettyjä laadunvarmistustoimenpiteitä, katsotaan urakoitsijan tehneen olennaisen laadunvarmistuksen laiminlyönnin.

Urakoitsijan 2 vuoden laajempi korjaus- ja korvaustakuu sekä 10 vuoden rakennusvirheestä aiheutuva korvausvastuu koskee myös kiinteistöämme, koska esimerkiksi lämmitysputkiston vuoto voidaan havaita vasta viiveellä.

Kiinteistössämme tulee tehdä alku- ja loppukatselmukset, joissa tulee olla mukana tärinäasiantuntijan lisäksi kiinteistömme edustaja. Alkukatselmuksen raportin tulee sisältää valokuvia ja sekä alku- että loppuraportti tulee hyväksyttävä kiinteistömme edustajalla. Kallionpoistoa ei saa aloittaa, ennen kuin alkukatselmuksen raportti on hyväksytty.

Työnaikaisia tärinöitä tulee mitata jatkuvilla tärinämittareilla ja kiinteistömme edustajalla tulee olla jatkuva pääsy tarkastelemaan mitattuja tärinätasoja (pääsy tärinän mittausten internetsivustolle). Mittareihin tulee asettaa varoitus ja hälytysrajat.

Tärinämittarit tulee sijoittaa kiinteistömme alakerrokseen sekä ylempiin kerroksiin mahdollisen resonoinnin havaitsemiseksi, tärinämittausten asiantuntijan esittämiin paikkoihin, sekä lisäksi kiinteistömme edustajan



vaatimiin paikkoihin. Tärinäasiantuntijan tulee asettaa rakennuksellemme sallitut tärinärajat, kuitenkin niin että **alla esitettyjä maksimiraja-arvoja ei kuitenkaan saa ylittää**. Tärinärajat ja niiden perusteena olevat selvitykset tulee hyväksyttää kiinteistömme edustajalla.

Huomioiden kiinteistömme epätavallinen, erityisen vaurioitumisherkkä rakenne ja lämmityslaitteisto, kiinteistö katsotaan kuuluvan RIL 253-2010 Rakentamisen aiheuttamat tärinät Taulukon 3.1 Luokkaan 5 (rakennuksessa on erityisen vaurioherkkiä rakenteita ja laitteita).

**Huomioiden edellä esitetyt tiedot, RIL 253 mukainen kiinteistöllemme asetettu louhintatärinän aiheuttaman heilahdusnopeuden maksimiraja on  $v = 20$  mm/s sekä tärinän amplitudin maksimiarvo 0,2 mm, joita ei saa ylittää kallion poistossa, vaikkei rakenteissa vahinkoa havaittaisikaan.**

Urakoitsija on velvollinen korvaamaan ja korjaamaan aiheuttamansa vahingot, vaikka edellä mainittua tärinärajaa ei mittausten mukaan ylitettäisikään.

Turussa 14.11.2024

Asunto Oy Kaskenvartio  
c/o Turun Talohuolto Oy  
Isänn. Juha Winberg  
Maariankatu 4 A  
20100 TURKU

---

Lähtettäjä: Kaupunkiympäristö Rakennusvalvonta  
Lähetetty: tiistai 8. lokakuuta 2024 14.41  
Vastaanottaja: Kypa Luvat ja valvonta Rakennusvalvonta Lupasihteerit  
Aihe: VL: Asunto-osaakeyhtiö Vartiovuorenpihan huomautus rakennusluvasta 853-2024-866

Seurantamerkintä: Seuranta  
Merkinnän tila: Merkitty

---

Lähtettäjä:  
Lähetetty: tiistai 8. lokakuuta 2024 14.17  
Vastaanottaja: Kaupunkiympäristö Rakennusvalvonta <rakennusvalvonta@turku.fi>  
Aihe: Asunto-osaakeyhtiö Vartiovuorenpihan huomautus rakennusluvasta 853-2024-866

Hei

Asunto-osaakeyhtiömme esittää ehdollisen kannan rakennushankkeeseen naapurissamme.

Uudisrakennuksen ajoyhteys ja ajoramppi sekä pysäköintiluolan rakentaminen eivät saa vaurioittaa Asunto Oy Vartiovuorenpihan Luostarinkatu 3 kiinteistön puolella sijaitsevaa puustoa eikä myöskään Luostarinkatu 3 ja Luostarinkatu 5 rajan tuntuman (Luostarinkadulla sijaitsevaa) puustoa (jotka muodostavat kulttuurihistoriallisesti merkittävät ns. Engelin palokujanteet).

Lupahakemuksen hankekuvaus on epäselvä, kun siinä todetaan: "Poistetaan..., kiinteistön rajoilla olevia aitoja". Eli luonnollisesti jos/kun Luostarinkatu 3 ja 5 kiinteistöjen välillä sijaitseva korkea puinen harmaa Asunto Oy Vartiovuorenpihan rakennuttama puuaita vaurioituu ja/tai muuten joudutaan uusimaan, uuden aidan täytyy malliiltaan ja ulkonäöltään vastata nykyistä aitaa ja aita tulee ennallistaa /uudelleenrakentaa Asunto Oy Vartiovuorenpihan hyväksymin tavoin ja uudisrakennuksen rakennuttajan kustannuksella.

Lisäksi luonnollisesti aidan ennallistamisesta sekä rajalle tulevan tukimuurin rakentamisesta tulee erikseen neuvotella Asunto Oy Vartiovuorenpihan kanssa.

Huolta aiheuttaa myös melu- ja värinähaitta, joka purku- louhinta- ja poraustöistä muutaman metrin tai jopa sen alle päässä aiheuttaa. Jos melun takia pitää muuttaa tilapäisesti, kuka korvaa kulut. Rakennuttaja?

Huolta aiheuttaa myös kohta 1.3. virke: " Toistaiseksi uudisrakennuksen kanssa samalla tontilla oleva, päiväkotina toimiva Gadolinin talo (1798) jää uudisrakennuksen sekä Luostarinkadun väliselle alueelle". Onko suojeltu rakennus siis vain toistaiseksi paikoillaan? Jos kuitenkin viitataan siihen, että rakennus toimii vain toistaiseksi päiväkotina, on viittaus väärä ja lause fataali ikivanhan rakennuksen kannalta. Tämä itse asiassa käy ilmi kohdassa 1.5., jossa todetaan: "tontille sm-1 merkintä. Kaavan mukaan kohden (kohde?) voidaan poistaa kaavan toteuttamiseksi sen jälkeen kun riittävät arkeologiset kaivaukset on suoritettu". On tietysti mahdollista, että "kohde" onkin purettavaksi sovittu pesularakennus, mutta ehkä ennakkoneuvoittelussa kaupunkivätyryhmän kanssa on sovittu, että antaa mennä mokoma Gadolinin talo, tuleehan tilalle Gadolinista muistuttava Yttrium?

08.10. 2024

Asunto-osaakeyhtiö Vartiovuorenpihan hallitus  
Luostarinkatu 3 as 3, 20700, Turku