

Turun kaupunki
Rakennusvalvonta
Rakennus- ja lupalautakunta
Yliopistonkatu 27a, PL 355,
20101 TURKU

Päätösehdotus
Päätöspäivämäärä
Valmistelija:Evi Suominen

Pykälä
Rakennuslupa
2023-1040

Rakennuspaikka

853-11-15-3
Pinta-ala 485.0

Kaupunginosa/Kylä:NUMMI

Kuuvuorenkatu 22
20540 TURKU

Kaava
Kaavanmukainen
käyttötarkoitus

Asemakaava
AP/s Asuinpienalojen korttelialue, jolla ympäristö
säilytetään. AP/s -korttelialueella rakennuksiin

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) Rakennus- ja lupalautakunta on 6.6.2024 § 122 tekemällään päätöksellä hyväksynyt edellä mainitun rakennushankkeen rakennuslupahakemuksen ja määrännyt hakemuksen liitteenä olleet piirustukset ja suunnitelmat noudatettaviksi. Lautakunta on samalla päätöksellä myöntänyt luvassa haetun ennalta-aloittamisoikeuden.

Tähän lupaan haetaan erillistä uutta päätöstä. Alkuperäisellä luvalla on virheellisesti vedottu Maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) 115§:än kerrosalan ylitystä laskettaessa, sillä rakennuspaikalla voimassa oleva asemakaava on tullut voimaan jo rakennuslain aikana (ennen MRL:n voimaantuloa). Tätä ei ole myöskään huomattu lupakäsittelyssä. Hankkeen rakennusoikeuden laskemisessa olisi tullut soveltaa MRL:n 217 §:n kerrosalaa koskevan siirtymäsäännöksen mukaisesti rakennusasetuksen 152 §:ää.

Rakennusasetuksen 152 § sallii mm. lämpötaloudellisista syistä rakennuksen ulkoseinän 250 mm ylittävän paksuuden osalta rakennusoikeuden ylittämisen. Ylittäminen on kuitenkin rajoitettu enintään viiteen prosenttiin. MRL 115 § 3 momentissa on rakennusasetusta vastaava säännös, mutta ylitystä ei ole rajattu lainkaan, toisin sanoen seinän paksuudesta johtuva rakennusoikeuden ylitys voi olla enemmän kuin 5 prosenttia.

Nykyiset rakentamisen olennaiset tekniset vaatimukset ovat huomattavasti tiukemmat kuin rakennuslain aikana, ennen 1.1.2000 voimassa olleet vastaavantyyppiset määräykset. Tästä syystä valituksenalaisen lupapäätöksen mukaisen rakennuksen seinärakenteet ovat niin paksut, että 250 mm ylittävät seinärakenteet muodostavat rakennusoikeuden ylitystä noin 10 %. Rakennusoikeuden ylitys on näin ollen enemmän kuin rakennusasetuksen sallima enintään 5 prosenttia. MRL mukaisesti koko tämä ulkoseinän 250 mm ylittävä osuus on sallittua rakennusoikeuden ylitystä, mutta rakennusasetuksen mukaisesti osa

ylityksestä ei ole sallittua ylitystä. Koko rakennusoikeuden ylitys muodostuu ulkoseinän 250 mm ylittävistä paksuudesta.

Alkuperäisessä rakennuslupapäätöksessä olisi tullut todeta, että rakennusoikeuden sallittu ylitys seinäpaksuuden 250 mm ylittävältä osalta on enintään 5% ja tämän ylittävä määrä muodostaa rakennusoikeuden ylitystä. Tämä ylittävä osuus (5%) olisi tullut käsitellä vähäisenä rakennusoikeuden ylityksenä ja vähäisenä poikkeamisena. Koska rakennusoikeuden sallittu ylitys on laskettu soveltaen virheellisesti maankäyttö- ja rakennuslakia, vaikka olisi pitänyt soveltaa rakennusasetusta, päätös perustuu tältä osin väärään lain soveltamiseen ja tästä johtuen lupapäätöksessä on asiavirhe, joka korjataan hallintolain 50 § ja 52 § mukaisesti uudella päätöksellä.

2) Alueelle on vuonna 1988 vahvistettu asemakaava ja Kuuvuori on siinä asuinpienalojen korttelialue, jolla ympäristö säilytetään (AP/s).

3) Alkuperäisen päätöksen jälkeen yleiskaava 2029 on tullut voimaan. Uutta asemakaavaa ei ole vireillä.

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.

4) Tontilta on aiemmin purettu vanha omakotitalo (11-15-3-1) luvalla 2014-951

5) Uuden asuinrakennuksen kerrosala on 132 m². Rakennusoikeus ylittyy asuinrakennuksen osalta 6m² lämpötaloudellisista syistä, rakennusasetuksen 152 § sallimalla tavalla (5%).

6) Tontilla ei kaadeta puita.

7) Esittelymateriaali on oheismateriaalina.

8) Rakennusten paloluokka on P3.

Alkuperäisen päätöksen jälkeen uusia lausuntoja ei ole pyydetty. Lausuntojen huomioiminen alkuperäisellä luvalla:

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. Kuuvuorelle 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 Kuuvuoren 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 I1/2, 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 määrystä 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 materiaaliveikkojen rajat tulee esittää piirustuksessa.

Rakennuksen tulee pysyä rakennuslupalla 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:

Naapureille on annettu viran puolesta mahdollisuus huomautuksen antamiseen uutta päätöstä varten. Naapurit (853-11-14-31 ja 853-11-15-12) ovat huomauttaneet hankkeesta. Huomautukset liittyvät lähinnä rakennustöiden aloittamiseen ennen valituksen käsittelyä ja käynnissä oleviin rakennustöihin, erityisesti kellarin osalta. Tontille jo myönnetyn rakennusluvan yhteydessä 6.6.2024 myönnettiin myös ennalta-aloitus. Tontilla ei näin ollen tehdä luvatta rakennustöitä, vaan myönnetyn luvan ja siihen liittyvän aloittamisoikeuden mukaisesti. Louhinnan minimointi on ollut suunnittelun pyrkimys, louhinnasta oli naapurihuomautuksia jo aiemmin ja asia huomioitiin lupaehdolla. Rakennustyötä myös valvotaan luvan ehtojen ja normaalin

toimintatavan mukaisesti. Mahdolliset rakennustyön aikaiset muutokset käsitellään erillisenä asiana, MRL 150e § perusteella. Naapurihuomautukset oheismateriaalina.

Poikkeukset:

- 1) Rakennusoikeuden ylitys asuinrakennuksen osalta on 6m². Nykyisten rakentamisen olennaisten teknisten vaatimusten vuosi ulkoseinän paksuus on suuri. Seinien osalta ylitetään sallittua kerrosalan ylitystä (5%).
- 2) 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.
- 3) Rakennusalan ylitys talousrakennuksessa, lounaassa noin 870mm 8m matkalla (20%). Näin autopaikalle saadaan riittävästi tilaa. Ylitys on oman pihan puolella.
- 4) 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 pyydettävä 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:

Tämä päätös korvaa samasta lupahakemuksesta samassa lupa-asiassa 6.6.2024 § 122 tehdyn rakennus- ja lupalautakunnan päätöksen ja tämän päätöksen antamisella 27.12.2024 kumotaan aikaisempi 6.6.2024 § 122 tehty lupapäätös.

Samalla myönnetään lupa suorittaa rakennustyöt ennen kuin päätös on saanut lainvoiman.

Ennen rakennustöiden aloittamista on kirjallisesti pyydettävä 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.

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

Julkisivun värit on hyväksyttävä 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.

Kosteudenhallintasuunnitelma tulee toimittaa rakennusvalvontaan ennen rakennustöiden aloittamista.

Rakennusvalvontaan tulee toimittaa selvitys kosteudenhallintasuunnitelman noudattamisesta ennen rakennuksen käyttöönottoa.

Maalämpöön liittyen;

- 1) Poraustoiminnassa 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 loppukatselmus. Rakennustyössä on kaikilta osin noudatettava Turun kaupungin Ympäristösuojelumääräyksiä.
- 3) Maalämpökaivon sijainti on merkittävä kilvellä rakenteeseen.
- 4) Porausaikataulusta 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.

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

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.