

**Turun kaupunki  
Rakennusvalvonta**

Puolalankatu 5, PL 355,  
20101 TURKU

**Päätösehdotus**

Päätöspäivämäärä  
Valmistelija: Anitta Sundvall

**Rakennuslupa  
2018-254**

**Rakennuspaikka**

853-9-56-1  
Pinta-ala 3106.0

Kaupunginosa/Kylä:9

Fleminginkatu 5  
20100 TURKU

Kaava  
Kaavanmukainen  
käyttötarkoitus

Asemakaava  
A-1 Asuinrakennusten korttelialue.

**Hakija**

Lehto Asunnot Oy  
Voimatie 6 B  
90440 Kempele

**Toimenpide**

Uusi rakennus

- kolme puukerrostaloa  
PRT 1036825690 (A), PRT 103682580B (B), PRT 103682582D (C)  
- saunarakennus PRT 103682584F  
Ennalta-aloitus

Luvan rakennus	Pysyvärakennus- tunnus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus
1	1036825690	857.0	857.0	3000.0
2	103682580B	1312.0	1312.0	13200.0
3	103682582D	750.0	750.0	7700.0
4	103682584F	40.0	40.0	130.0

**Hankkeen vaativuusluokka**

Vaativa

**Rakenteellinen paloturvallisuus**

Paloluokka P2

Kerrostalot 103682580B (B) ja 103682582D (C) suojaustaso 3 sekä kerrostalo 1036825690 (A) suojaustaso 1.

## Lausunnot

Kaupunkikuvatyöryhmä	14.03.2018	Kieltävä
kaavoitusyksikkö kaupunkisuunnittelu	11.04.2018	Ehdollinen
Turku Kiinteistöliikelaitos	11.04.2018	Ehdollinen
Turku Aluepelastuslaitos	07.03.2018	Ehdollinen
Turku Aluepelastuslaitos	20.03.2018	Ehdollinen

## Hakemuksen liitteet

Pääpiirustukset 14 kpl  
 Sähköinen liite: Energiaselvitys - Energiaselvitys talo B  
 Sähköinen liite: Energiaselvitys - Energiaselvitys talo A  
 Sähköinen liite: Energiaselvitys - Energiaselvitys talo C  
 Sähköinen liite: Katujulkisivu - Havainnekuva  
 Sähköinen liite: Muu liite - Poikkeukset  
 Sähköinen liite: Muu liite - Lähtötiedot talo B  
 Sähköinen liite: Muu liite - Lähtötiedot talo A  
 Sähköinen liite: Muu liite - Palotekninen selvitys  
 Sähköinen liite: Muu liite - Kerrosalat  
 Sähköinen liite: Muu liite - Lähtötiedot talo C  
 Sähköinen liite: Muu liite - Kellarikerros  
 Sähköinen liite: Muu liite - Rasitesopimuksen liitteet  
 Sähköinen liite: Muu liite - Rasitesopimus  
 Sähköinen liite: Muu liite - Palotekniset suunnitelmat  
 Sähköinen liite: Muu liite - Muistio tontin 1 ja 2 rajan tuntumaan liittyvästä rakentamisesta  
 Sähköinen liite: Perustamistapaselvitys - Perustamistapalausunto  
 Sähköinen liite: Selvitys rakennuspaikan hallinnasta - Kauppakirja  
 Sähköinen liite: Valtakirja - Valtakirja

## Poikkeukset ja lisäselvitykset

Lisäselvitykset:

- 1) Rakennuspaikalle on myönnetty maisematyölupa 31.01.2018 pilaantuneen maan poistamiselle ja puuston poistolle.
- 2) Rakennuspaikalle on myönnetty rakennuslupa 25.04.2018 maanalaiselle pysäköintihallille, jonka portaikko sijaitsee tontilla 9-56-2 sekä kerrostalojen kellaritilat.
- 3) Naapureille annettu viran puolesta mahdollisuus huomautuksen antamiseen.
- 4) Kaupunkikuvatyöryhmä 14.3.2018 § 31: Kaupunkikuvatyöryhmä päätti lausuntonaan olla puoltamatta hakemusta. Todettiin, että suunnitelmaa pitää jatkotyöstää, jotta se täyttää moderni puukaupunki -hankkeelle asetettuja tavoitteita asuinrakennuksen detajikan, mittakaavan ja sokkelin osalta. Todettiin, että värien käyttö suunnitelmassa on hyvä. Suunnitelmia on täydennetty kaupunkikuvatyöryhmän lausunnon johdosta.
- 5) Rakennushankkeessa noudatetaan Kuivaketju10:ä.
- 6) Asemakaavoituksen lausunto oheismateriaalina.
- 7) Asemakaavoituksen ja tonttipalvelujen lausuntojen ehdollisuus on huomioitu täydennetyin suunnitelmin ja lupaehdoin.
- 8) Pelastuslaitoksen lausunnon ehdollisuus on huomioitu täydennetyin suunnitelmin ja lupaehdoin.

Poikkeukset:

- 1) Rakennusalan rajan ylitys rakennuksessa 1036825690 (A) (ylitys 1,6 metriä 33 metrin matkalla, yhteensä 52,8 m<sup>2</sup>). Ylitys ei haittaa asemakaavoitusta.
- 2) Kadun puolelle sijoitetaan ulokeparvekkeita, rakennus 1036825690 (A) 100 %.

Rakentamistapamääräysten mukainen vaatimus toteutuu.

3) Kadun puolelle sijoitetaan ulokeparvekkeita, rakennus 103682580B (B) 100 %. Rakentamistapamääräysten mukainen vaatimus toteutuu.

4) Ulokeparvekkeiden yhteenlaskettu leveys on suurempi kuin 40 % julkisivun pituudesta, 103682580B (B) 100 %. Rakentamistapamääräysten mukainen vaatimus toteutuu.

5) Ulokeparvekkeiden yhteenlaskettu leveys on suurempi kuin 40 % julkisivun pituudesta, 103682582D (C) 100 %. Rakentamistapamääräysten mukainen vaatimus toteutuu.

6) Sokkelit toteutetaan kuvioidulla muottitekniikalla vain katujen puoleisilta sivuilta. Pihan puoleiset sokkelit ovat matalia.

7) Ensimmäisen kerroksen julkisivupinnan pintamateriaalin paloturvallisuusvaatimus ei täyty. Paloturvallisuuden täytyminen on osoitettu paloteknisellä suunnitelmalla.

8) Etäisyys kerrostalon 1036825690 (A) päädyistä naapuritontin rakennukseen on noin 5,1 metriä. Kerrostalon päätyyn toteutetaan EI-M120 luokan palomuurimainen rakenne.

9) Kerrostalo 103682582D (C) sijaitsee lähimmillään 7,5 metrin etäisyydellä naapuritontin rakennuksesta vaaditun 8 metrin sijaan ilman palo-osastointia. Paloturvallisuuden täytyminen on osoitettu paloteknisellä suunnitelmalla.

10) Talousrakennus 103682584F sijaitsee 7,3 metrin etäisyydellä naapuritontin rakennuksesta vaaditun 8 metrin sijaan ilman palo-osastointia. Paloturvallisuuden täytyminen on osoitettu paloteknisellä suunnitelmalla.

11) Sallittu enimmäisetäisyys 50 metriä leikkialueelle ylittyy yhteiskäytössä olevien tonttien osalta.

#### **Työtä ei saa aloittaa ennen kuin on hyväksytty:**

Vastaava työnjohtaja

KVV-työnjohtaja

IV-työnjohtaja

Kosteudenhallinnan valvonnasta vastaava henkilö

#### **Ennen kunkin työvaiheen aloittamista on rakennusvalvontaviranomaiselle esitettävä:**

Rakennesuunnitelmat

Vesi- ja viemärisuunnitelmat

Ilmanvaihtosuunnitelmat

Salaojasuunnitelmat

Palokatkosuunnitelmat

#### **Työn edistymisen mukaan pyydettyjä seuraavat katselmukset:**

##### **Katselmus**

##### **Rakennus**

Aloituskokous

Kaikkiin rakennuksiin

Paikan merkitseminen

Kaikkiin rakennuksiin

Sijaintikatselmus

Kaikkiin rakennuksiin

Pohjakatselmus

103682584F

Rakennekatselmus

Kaikkiin rakennuksiin

Ilmanvaihtolaitteiden katselmus

Kaikkiin rakennuksiin

Vesi- ja viemärlaitteiden katselmus

Kaikkiin rakennuksiin

Eriyinen palotarkastus

Kaikkiin rakennuksiin

Tarkastusasiakirja

Kaikkiin rakennuksiin

Loppukatselmus

Kaikkiin rakennuksiin

#### **Muut ehdot:**

Samalla myönnetään lupa suorittaa rakennustyöt ennen kuin päätös on saanut lainvoiman ehdolla, että rakennusvalvonnalle esitetään ennen töiden aloittamista hyväksyttävä vakuus.

Ennen rakennustöiden aloittamista on kirjallisesti pyydetty rakennusvalvonnalta rakennustyön aloituskokouksen järjestämistä.

Vastaavaksi työnjohtajaksi hyväksytyn henkilön on pidettävä työmaan tarkastusasiakirjaa, joka sisältää selonteon rakennustyön eri vaiheista.

Rakennustöitä ei saa jatkaa ellei rakennusvalvontaan ole toimitettu päivitettyä rasitesopimusta, jossa on osoitettu myös leikkipaikat, ulkoiluvälinevarastot polkupyöräpaikkoineen ja jätteekeräys korttelin 56 suojeltaville rakennuksille ja Diligenssikujan rakentaminen portaineen tontille 9-56-2, ennen rakennekatselmusta.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa on perustettava rasitesopimuksen mukaiset rasitteet.

Asemapiirrokseen merkityt pelastustiet on merkittävä tontille Pelastustie" ja "Pysäköinti kielletty" liikennemerkkein.

Pelastustiet on rakennettava katuluokan 3 mukaisesti ja paloauton toimintapaikan (leveys 6 m) kohdalla tukijalkojen alla kantavuuden on oltava 250 kN/m<sup>2</sup>.

Pelastussuunnitelma tulee esittää erityisen palotarkastuksen yhteydessä.

Rakennukset on varustettava paloviranomaisen hyväksymällä alkusammutuskalustolla.

Turva- ja merkkivalosuunnitelmat on hyväksyttävä pelastusviranomaisella välittömästi rakennushankkeen aloituksen jälkeen ja kyseessä olevien laitteiden toteutuspöytäkirjat on esitettävä pelastusviranomaiselle ennen rakennuksen käyttöönottoa.

Savunpoistosuunnitelmat on hyväksyttävä pelastusviranomaisella välittömästi rakennushankkeen aloituksen jälkeen ja savunpoiston toteutuspöytäkirjat on esitettävä pelastusviranomaiselle ennen rakennuksen käyttöönottoa.

Asuinrakennukset on varustettava automaattisella sammutuslaitteistolla (sprinklaus), jonka suunnitelmat on hyväksyttävä

pelastusviranomaisella välittömästi rakennushankkeen aloituksen jälkeen. Pelastusviranomaisille on esitettävä ennen rakennuksen käyttöönottoa automaattisen sammutuslaitteiston toteutuspyytäkirjat. Automaattiselle sammutuslaitteistolle on suoritettava kolmannen osapuolen käyttöönottotarkastus ennen erityistä palotarkastusta.

Rakennukset on varustettava sähköverkkoon liitettävillä palovaroittimilla.

Rakennusten paloteknisille laitteistoille on laadittava huolto- ja kunnossapito-ohjelmat. Huolto- ja kunnossapito-ohjelmat on esitettävä erityisellä palotarkastuksella.

Päivitetty palotekninen selvitys ja palotekninen suunnitelma tulee toimittaa rakennusvalvontaan aloituskokoukseen mennessä.

Jäteasiat tulee palo-osastoida määräysten mukaan.

Porrahuoneisiin on toteuttettava kerrostasanteiden kerrosnumerointi pelastuslaitoksen lausunnon mukaan.

Kohteelle on myönnetty rakennuksia varten yksi yhteinen väestönsuoja, joka on rakennettava valmiiksi ennen rakennuksen/rakennusten käyttöönottoa.

Rakennustöitä ei saa aloittaa ennen kuin kellarin korkeusasemat on tarkistettu eivätkä ne saa olla ristiriidassa tulevien rakennusten nurkkakorkeuksien kanssa. Korkeusasemamuutoksille tulee hakea muutoslupa.

Sisäänajo-osan julkisivun pintamateriaalina tulee käyttää asemakaavamääräyksen mukaisia materiaaleja.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa rakennusvalvontaan tulee toimittaa selvitys rakennuksen ilmanvuotoluvusta  $q_{50} = 2,0$  (m<sup>3</sup>/h m<sup>2</sup>).

Betonijulkisivurakenteet (kuvio, saumat ja venttiilimallit) väreineen tulee hyväksyttävä kaupunkikuva-arkkitehdillä (mallielementti).

Mahdolliset sokkelielementtien pystysaumot tulee suunnitella julkisivupintoihin sovittaen ja saumausmassan tulee olla sokkelipinnan värinen.

Alueella suoritettavista maaperään kohdistuvista rakennustöistä on ilmoitettava museoviranomaisille hyvissä ajoin ennen niihin ryhtymistä tutkimusten suorittamista varten.

Julkisivujen väritys (värimallit) ja detaljit (mallit) on hyväksyttävä kaupunkikuva-arkkitehdilla ennen ko. rakennustyön aloittamista, katselmuksen pöytäkirja on liitettävä loppukatselmuksiasiakirjoihin.

Julkisivuissa ei saa näkyä elementtisaumoja.

Rakennuksen katolle tai julkisivuille ei saa tehdä muita kuin lupapiirustuksissa esitettyjä ilmanvaihtoon tai tuuletukseen liittyviä säleikköjä, kojeita tai piippuja.

Ennen rakennustöiden aloittamista on rakennusvalvonnassa hyväksyttävä rakennuspaikan hulevesisuunnitelma virtauslaskelmineen ja tulvareitteineen.

Diligenssikuja tulee toteuttaa valaistuksineen alueelle laaditun yleisiä alueita koskevan yleissuunnitelman pääpiirteitä noudattaen ja tehdä yhteistyössä Kaupunkiympäristötoimialan kaupunkiympäristön rakennuttaminen-yksikön ja tonttipalvelut-yksikön kanssa sekä hyväksyttävä ko. yksiköillä.

Asemakaavamääräysten mukainen käyttösuunnitelma tulee esittää aloituskokouksen yhteydessä.

Julkisivun ja melulta suojatun piha-alueen ääneneristyslaskelmat ja tontin melutasoselvitys tulee toimittaa rakennusvalvontaan ennen rakennekatselmusta.

Aita- ja kaidemalli tulee hyväksyttävä kaupunkikuva-arkkitehdillä ennen rakennustyön aloittamista.

Tarkennettu piha- ja istutussuunnitelma tulee hyväksyttävä kaupunkikuva-arkkitehdillä ja rakennusvalvonnan hortonomilla hyvissä ajoin ennen työn aloittamista. Suunnitelmiin tulee sisällyttävä hätäpoistumisluukujen ja muiden maanpinnalle tulevien hormien suunnittelu vähäeleisenä ja integroituna osaksi pihan rakenteita ja istutuksia.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa rakennusvalvontaan tulee toimittaa selvitys Kuivaketju10:n noudattamisesta.

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.