

**Turun kaupunki
Rakennusvalvonta**

Puolalankatu 5, PL 355,
20101 TURKU

Päätösehdotus

Päätöspäivämäärä
Valmistelija: Anitta Sundvall

**Rakennuslupa
2019-999**

Rakennuspaikka

853-9-56-5
Pinta-ala 4376.0

Kaupunginosa/Kylä:9

Linnankatu 69
20100 TURKU

Kaava
Kaavanmukainen
käyttötarkoitus

Asemakaava
A-1 Asuinrakennusten korttelialue.

Hakija

Asunto Oy Turun Linnanfältin Portinvartija
c/o Bonava Suomi Oy PL1100
00100 Helsinki

Toimenpide

Uusi rakennus

- kerrostalo P1, PRT 103792398V
- kerrostalo P2, PRT 103792399W
Ennalta-aloitus

Luvan rakennus	Pysyvärakennus- tunnus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus
1	103792398V	2844.0	2560.0	8661.0
2	103792399W	1630.0	1467.0	6167.0

Hankkeen vaativuusluokka

Vaativa

Rakenteellinen paloturvallisuus

Paloluokka P2

Suojaustaso 3, sisältäen lasitetut parvekkeet

Lausunnot

Kaupunkikuvatyöryhmä	25.09.2019	Puoltava
KYTO Kaavoitus	31.10.2019	Ehdollinen
KYTO Tonttipalvelut	17.10.2019	Ehdollinen

Turku Aluepelastuslaitos	25.09.2019	Ehdollinen
Turku Aluepelastuslaitos	18.09.2019	Puoltava
Riskienhallinta		
KYTO Liikennesuunnittelu	14.11.2019	Ehdollinen

Hakemuksen liitteet

Pääpiirustukset 23 kpl
 Sähköinen liite: Energiaselvitys - Energiatodistus 2 kpl
 Sähköinen liite: Energiaselvitys - Energiaselvitys
 Sähköinen liite: Hallinnanjakosopimus
 Sähköinen liite: Katukorkeudet 3 kpl
 Sähköinen liite: Katujulkisivut
 Sähköinen liite: Kaupparekisteriote
 Sähköinen liite: Porrashuoneen taideaiheen periaatekuva
 Sähköinen liite: Naapurin huomautus 2 kpl
 Sähköinen liite: Naapurin kuuleminen 10 kpl
 Sähköinen liite: Ilmoitus väestönsuojasta
 Sähköinen liite: Liiketilän muuntojoustavuuden periaatepiirros
 Sähköinen liite: Julkisivun ääneneristys selvitys
 Sähköinen liite: Liitoslausunto
 Sähköinen liite: Katunäkymät 3D
 Sähköinen liite: Rakennuslupahakemus
 Sähköinen liite: Käyttösuunnitelma, tontti 5
 Sähköinen liite: Käyttösuunnitelma, kortteli 56
 Sähköinen liite: Liikennemeluseelvitys
 Sähköinen liite: Liitoslausuntokartta
 Sähköinen liite: Aitapiirustus
 Sähköinen liite: Elementtisaumojen sovittaminen sokkelin urituskuvioon
 Sähköinen liite: Puuverhous elementtisauman kohdalla - periaatepiirros
 Sähköinen liite: Palotekninen selvitys liitteineen
 Sähköinen liite: Perustamistapalausunto
 Sähköinen liite: Pintavaaituskartta / kaivuusuunnitelma
 Sähköinen liite: Pöytäkirjaote
 Sähköinen liite: Hulevesilaskelma
 Sähköinen liite: Kerrosalaselvitys
 Sähköinen liite: Lainhuutotodistus
 Sähköinen liite: Valtakirja
 Sähköinen liite: KYTO Liikennesuunnittelu, 14.11.2019

Poikkeukset ja lisäselvitykset

Lisäselvitykset:

- 1) Kaupunkikuvatyöryhmä 25.9.2019 § 74: Kaupunkikuvatyöryhmä päätti lausuntonaan puoltaa molempia esitettyjä vaihtoehtoja, mutta suositella vaihtoehtoa 2, jossa katon linja on katkaistu Linnankadun puoleisessa rakennuksessa.
- 2) Rakennuspaikalle on myönnetty maisematyö lupa 10.11.2017 pilaantuneen maan poistamiselle ja puuston poistolle ja rakennuslupa maanalaiselle autosuojalle, talousrakennukselle ja autosuojaan johtavan ajoluiskan rakentamiselle sekä rakennuslupa 18.10.2018 kerrostalon rakentamiselle.
- 3) Rakennushankkeessa noudatetaan Kuivaketju10:ä
- 4) Kaavoituksen ja tonttipalveluiden lausunnon ehdollisuudet on huomioitu täydennetyissä suunnitelmissa ja lupaehdoin.
- 5) Pelastuslaitoksen lausunnon ehdollisuus on huomioitu täydennetyissä suunnitelmissa ja lupaehdoin.
- 6) Naapurien huomautukset oheismateriaalina. Naapurien huomautusten

ehdollisuus on huomioitu lupaehdoin.

7) Liikennesuunnittelun lausunnon ehdollisuus on huomioitu lupaehdoin.

Poikkeukset:

1) Liiketilan kerrosalaa rakennetaan 267 k-m² asemakaavamääräysten mukaan liiketila tulee olla vähintään 300 k-m². Poikkeama on 33 k-m².

2) Linnanmalmiin rajautuvan rakennuksen neljäkerroksisen ja kolmekerroksisen osan raja-osa poikkeaa 2,4 m kaavan määrittelemästä linjasta.

3) Linnanmalmiin rajautuvan liiketilan etualalle on suunniteltu luiska ja sisäänkäyntitasanne ulottuu 1,6 m tontin ulkopuolelle.

4) Rakennuksen 103792399W asuinnoista 50% ovat sellaisia, joista aukeaa ikkunoita vain sellaiseen suuntaan, jossa päiväajan ekvivalentti melutaso julkisivulla ylittää 60 dBA asemakaavamääräyksissä sallitun enintään 35 % sijaan.

Tarkasteltuna kahta rakennusta kokonaisuutena, 58 asunnosta 22 asuntoa (38%) avautuu vain sellaiseen suuntaan, jossa päiväekvivalentti melutaso julkisivulla ylittää 60 dBA.

5) Liiketilan lattiataso ei ole torin tai kadun pinnan tasossa asemakaavamääräysten mukaisesti.

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

Salaojasuunnitelmat

Vesi- ja viemärisuunnitelmat

Ilmanvaihtosuunnitelmat

Palokatkosuunnitelmat

Työn edistymisen mukaan pyydettävä seuraavat katselmukset:

Katselmus

Rakennus

Aloituskokous

Kaikkiin rakennuksiin

Paikan merkitseminen

Kaikkiin rakennuksiin

Sijaintikatselmus

Kaikkiin rakennuksiin

Rakennekatselmus

Kaikkiin rakennuksiin

Ilmanvaihtolaitteiden katselmus

Kaikkiin rakennuksiin

Vesi- ja viemärilaitteiden katselmus

Kaikkiin rakennuksiin

Väestönsuojan katselmus

103792398V

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

pyydettyä rakennusvalvonnalta rakennustyön aloituskokouksen järjestämistä.

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

Ennen rakennustöiden aloittamista on rakennusvalvontaan toimitettava sijoituslupa hulevesiviemärin sijoittamisesta Linnanmalmille ja Linnankadulle.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa tulee rakennusvalvontaviranomaiselta hakea päätöstä käytön yhteisjärjestelyistä.

Ennen aloituskokousta tulee korttelin käyttöoikeussopimus päivittää ja toimittaa rakennusvalvontaan.

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/m².

Pelastussuunnitelma tulee esittää erityisen palotarkastuksen yhteydessä.

Rakennus 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.

Rakennus on varustettava automaattisella sammutuslaitteistolla (sprinklaus), jonka suunnitelmat on hyväksyttävä pelastusviranomaisella välittömästi rakennushankkeen aloituksen jälkeen. Pelastusviranomaisille on esitettävä ennen rakennuksen käyttöönottoa automaattisen

sammutuslaitteiston toteutuspytäkirjat.

Rakennus on varustettava sähköverkkoon liitettävillä palovaroittimilla.

Porrashuoneisiin on toteutettava kerrostasanteiden kerrosnumerointi. Numeron tulee olla kooltaan vähintään 20 cm ja se sijoitetaan porrassyöksyä vastapäätä olevan seinän puolivälin alapuolelle.

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

Ennen rakennuksen käyttöönottoa on allekirjoitettava luvan saajan ja Turun kaupungin välinen erillinen käyttöoikeussopimus pelastusajoneuvon pelastuspaikan sijoittamisesta yleiselle alueelle luvassa esitetyle paikalle. Sopimusneuvottelut käyttöoikeussopi muksesta kaupungin kanssa tulee aloittaa viipymättä, kuitenkin viimeistään 6 kuukautta ennen suunniteltua rakennuksen käyttöönottoa.

Ennen rakennustöiden aloittamista on esitettävä rakennusvalvonnalle selvitys rakentamisen vaikutuksista rakennuspaikan lähiympäristön pohjavesiolosuhteisiin ja seurantasuunnitelma.

Ennen rakennustöiden aloittamista on rakennusvalvonnalle esitettävä rakennustöistä mahdollisesti aiheutuvien vaurioiden arvioimiseksi selvitys ympäröivillä kiinteistöillä toteutetuista rakenteiden tarkastuksista ja seurantasuunnitelma.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa rakennusvalvontaan tulee toimittaa selvitys rakennuksen ilmanvuotoluvusta $q_{50} = 2,0$ (m³/h m²).

Ennen rakennustöiden aloittamista tulee rakennusvalvontaan toimittaa äänitekniset selvitykset viereisen lämpökeskuksen aiheuttaman melun vaikutuksesta ääneneristävyteen.

Turun museokeskukselle tulee varata mahdollisuus ja aikaa rakennushistoriallisiin tai muinaistieteellisiin tutkimuksiin rakennustyön aikana

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 ja Turun museokeskuksen edustajalla ennen ko. rakennustyön aloittamista, katselmuksen pöytäkirja on liitettävä loppukatselmuksiasiakirjoihin.

Rakennuksen katolle tai julkisivuille ei saa tehdä muita kuin lupapiirustuksissa esitettyjä ilmanvaihtoon tai tuuletukseen liittyviä säleikköjä, kojeita tai piippuja. Kuitenkin vesikatolle tulevia piippuja ja putkia tulee mahdollisuuksien mukaan keskittää hallituiksi koko-naisuuksiksi.

Parvekkeiden lasien on oltava avattavia ja kaikissa rakennuksissa ulkonäöltään keskenään samanlaisia. Kaikille asukkaille on toimitettava lasien käytöstä asianmukainen ohje, jossa neuvotaan myös oikea tuulettaminen.

Julkisivussa ei saa näkyä elementtisaumoja.

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

Kaikissa rakenteissa tulee käyttää puuta asemakaavamääräysten ja rakentamistapaohjeen mukaisesti.

Aita- ja kaidemalli tulee hyväksyttävä kaupunkikuva-arkkitehdilla ja alueen ohjausryhmällä ennen rakennustyön aloittamista.

Valomainokset tulee toteuttaa irtokirjaimina.

Ennen rakennustöiden aloittamista tulee rakennusvalvontaan toimittaa selvitys liikenneväylien aiheuttaman värinän pienentämisestä siten, että ne eivät ylitä ohjearvoja tai yleisesti käytössä olevia uusien asuinalueiden suositusarvoja

Melulta suojatun piha-alueen (leikki- ja oleskelualue) ääneneristyslaskelmat ja tontin melutasoselvitys tulee toimittaa rakennusvalvontaan ennen rakennekatselmusta.

Porrashuoneiden taideseinien suunnitelmat (materiaalin kestävyys, suojaus, huollettavuus) tulee hyväksyttävä kaupunkikuva-arkkitehdillä ja alueen ohjausryhmällä ennen rakennustöiden aloittamista.

Julkisivuun liittyvissä rakenteissa ja rakennusosissa tulee noudattaa liitteenä olevaa ääneneritysselvitystä.

Asemapiirrokseen merkityt esteettömät autopaikat ja

vierasautopaikat on tontilla merkittävä asianmukaisin liikennemerkein.

Ennen rakennustöiden aloittamista on tehtävä selvitys maaperän saastuneisuudesta. Selvitys on toimitettava rakennusvalvontaan.

Ennen rakennustöiden aloittamista on rakennusvalvontaan toimitettava yksityiskohtainen suunnitelma rakennuspaikan hulevesien käsittelystä ja johtamisesta ja viivytyksestä. Hulevesisuunnitelmalla tulee osoittaa, että rakentamistapaohjeiden vaatimukset toteutuvat.

Ennen rakennustöiden aloittamista on rakennusvalvontaan toimitettava aukiolle sijoitettavalle luiskalle ja tasanteelle myönnetty sijoituslupa Turun kaupungilta.

Ajoneuvoliittymän näkemäalueiden riittävyys tulee varmistaa ennen rakennusten käyttöönottoa.

Ennin aloituskokousta tulee rakennusvalvontaan toimittaa ja hyväksyttää liikennesuunnittelussa selvitys myymälätilan jätehuollosta ja huolto-ajosta.

Tarkennettu piha- ja istutussuunnitelma tulee hyväksyttää kaupunkikuva-arkkitehdillä ja rakennusvalvonnan hortonomilla hyvissä ajoin ennen työn aloittamista. Suunnitelmiin tulee sisällyttää mahdollisten hätäpoistumisluukkujen 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 voimassaoloaika ei pidennetä sen voimassaoloaikana.