

**Turun kaupunki  
Rakennusvalvonta**

Puolalankatu 5, PL 355,  
20101 TURKU

**Päätösehdotus**  
Päätöspäivämäärä  
Valmistelija: Maria Paukio

**Rakennuslupa**  
**2018-1298**

**Rakennuspaikka**

853-22-2-10  
Pinta-ala 27054.0

Kaupunginosa/Kylä: KURJENMÄ  
KI

Kurjenmäenkatu 8  
20700 TURKU

Kaava  
Kaavanmukainen  
käyttötarkoitus  
Kaavanmukainen  
rakennusoikeus

Asemakaava  
YS Sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien  
rakennusten korttelialue.  
0.0 k-m<sup>2</sup>

Kerrosalat:  
Rakennettu

10710.0 k-m<sup>2</sup>

**Hakija**

Asunto Oy Turun Kurjenlinnan Portti  
c/o Peab Oy, Postikatu 2  
20250 Turku

Asunto Oy Turun Kurjenlinnan Piha  
c/o Peab Oy, Postikatu 2  
20250 Turku

**Toimenpide**

Uusi rakennus

- kerrostalo PRT 103729563X  
Muu muutostyö  
- rakennuspaikan louhinta ja maantasaus  
- pihajärjestelyjen muutos: liittymän poistaminen  
Rakennelma  
- jätepieste  
Ennalta-aloitus

**Luvan  
rakennus**  
1

**Pysyvä rakennus-  
tunnus**  
103729563X

**Kokonaisala**  
4014.0

**Kerrosala**  
3622.0

**Tilavuus**  
13220.0

**Hankkeen vaatimusluokka**

Vaativa

## Rakenteellinen paloturvallisuus

Paloluokka P1

### Lausunnot

Kaupunkikuvatyöryhmä	29.08.2018	Puoltava
Turku Aluepelastuslaitos VSS	15.10.2018	Ehdollinen
Turku Aluepelastuslaitos	19.10.2018	Ehdollinen
KYTO, Liikennesuunnittelu	13.11.2018	Ehdollinen
KYTO Kaavoitus	13.11.2018	Puoltava

### Hakemuksen liitteet

Pääpiirustukset 10 kpl  
 Sähköinen liite: Hulevesisuunnitelma  
 Sähköinen liite: Kulkukaavio  
 Sähköinen liite: Korttelisuunnitelma  
 Rakennushankeilmoitus RH1  
 Rakennushankeilmoitus RH2  
 Sähköinen liite: Energiaselvitys 2 kpl  
 Sähköinen liite: Muistio paloviranomaisneuvottelusta 28.9.2018  
 Sähköinen liite: Valtakirja yhtiön (Kurjenlinnan Piha) edustamiseen rakennushankkeeseen  
 Sähköinen liite: Yhteisjärjestelysopimus  
 Sähköinen liite: Pohjatutkimus ja perustamistapaselvitys  
 Sähköinen liite: Selvitys rakennuspaikan hallinnasta  
 Sähköinen liite: Havainnekuva  
 Sähköinen liite: Ilmakuvarajaus  
 Sähköinen liite: Valtakirja pääsuunnittelijalle luvan hakemiseen (Kurjenlinnan Piha)  
 Sähköinen liite: Valtakirja - Osaomistajan suostumus rakennusluvan hakemiseen  
 Sähköinen liite: Valtakirja pääsuunnittelijalle luvan hakemiseen (Kurjenlinnan Portti)  
 Sähköinen liite: Valtakirja yhtiön (Kurjenlinnan Piha) edustamiseen rakennushankkeeseen  
 Sähköinen liite: Katukorkeudet 2 kpl  
 Sähköinen liite: Vesihuollon liitoskohtalausunto  
 Sähköinen liite: Selvitys laajuustiedoista - Pinta-alakaavio

### Poikkeukset ja lisäselvitykset

Lisäselvitykset:

1) Naapureille annettu viran puolesta mahdollisuus huomautuksen antamiseen. Naapurit eivät ole huomauttaneet hankkeesta.

2) Kaupunkikuvatyöryhmä 29.8.2018 § 87: Puollettiin suunnitelmaa. Se on hyvä erityisesti massoituksen, vaalean rappauksen ja kattomuodon osalta. Rakennuslupavaiheessa tulee vielä tutkia sokkeliin/maantasokerrokseen laadukkaampaa materiaalia osana julkisivun sommittelua.

Sokkeli tehdään betonisena puhtasvalupintana, joka käsitellään sävyttömällä anti-graffiti aineella. Suunnittelija perustelee ratkaisua osana rakennuksen arkkitehtuuria ja esiteyllä suunnitteluratkaisulla 1.kerroksen parkkihallikerros ei korostu rakennuksen massasta.

3) Asemakaavassa 14/2012 Kurjenlinnan alue on osoitettu asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi AL-1, jolle saa sijoittaa myös lähipalvelutiloja ja palveluasuntoja. Olemassa olevat rakennukset yhtä rakennusta lukuun ottamatta on merkitty suojeltavaksi. Lisäksi tontille on osoitettu täydennysrakentamiskaikat uudisrakennuksille (12 570 k-m<sup>2</sup>). Korttelin piha-alueella on suojeltaviksi merkittyjä puuryhmiä ja viheralueita, jotka on säilytettävä. Kaavamääräyksillä on huolehdittu alueen rakentuminen kokonaisuuden kannalta yhtenäisenä, kun täydennysrakentaminen tapahtuu eriaikaisesti ja vaihteittain.

Nyt haettava uudisrakennus sijoittuu Kurjenmäen vanhan sairaala-alueen lounaislaidalle Kurjenmäenkadun läheisyyteen määräalalle 22-2-10-M501. Määräalasta muodostetaan tontti 22-2-13. Rakennettava alue on pääosin vanhan sairaalan piha- ja liikennealuetta. Uudisrakennus muodostuu kahdesta päämassasta, jotka on yhdistetty viherkatolla toisiinsa. Tällä luvalla haetaan lupaa Kurjenmäenkadun puoleiselle rakennusmassalle sekä pihanpuoleisen massan pohjatöille. Haettavat rakennustyöt koskevat vain tontin 22-2-10 määräalaa 22-2-10-M501.

4) Aluepelastuslaitoksen, liikennesuunnittelun ja asemakaavoituksen lausuntojen ehdollisuus on huomioitu lupaehdoin ja täydennetyissä suunnitelmissa. Lausunnot oheismateriaalina.

Poikkeukset:

- 1) Rakennusalan ylitys maanalaisessa kellarissa sijaitsevan vss-varatien osalta sekä palokunnan hyökkäystieportaana osalta.
- 2) Jättesäiliöitä ei ole rajattu pensasistutuksin.
- 3) Pelastustie on osoitettu tontin ulkopuolelle, tonteille 853-22-2-9 ja 853-22-2-8.
- 4) Rakennus A ylittää rakennusalan rajan 28cm I kerroksisen rakennusalan päälle.

#### **Rakennustyötä 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  
Tarkennettu piha- ja istutussuunnitelma  
Tarkennettu louhinta, kaivu ja täyttösuunnitelma  
Hulevesisuunnitelma

#### **Rakennustyön edistymisen mukaan pyydettävä seuraavat katselmukset:**

<b>Katselmus</b>	<b>Rakennus</b>
Aloituskokous	103729563X
Paikan merkitseminen	103729563X
Sijaintikatselmus	103729563X
Pohjakatselmus	103729563X
Rakennekatselmus	103729563X

Ilmanvaihtolaitteiden katselmus	103729563X
Vesi- ja viemärlaitteiden katselmus	103729563X
Väestönsuojan katselmus	103729563X
Eriytynen palotarkastus	103729563X
Piha-alueiden katselmus	103729563X
Tarkastusasiakirja	103729563X
Loppukatselmus	103729563X

#### **Muut ehdot:**

Tällä luvalla myönnetään rakennustyöt asemapiirroksessa esitetulle määrälalle (853-22-2-10-M501). Kaivuu ja louhintatöitä ei saa tehdä määrälalan ulkopuolella.

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

Ennen ko. rakennustöiden aloittamista on kaukolämpöjohdot siirrettävä pois rakennuksen alta.

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

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

Rasitesopimus pelastustien sijoittamisesta tonteille 853-22-2-9 ja -8 on toimitettava rakennusvalvontaan heti sopimuksen allekirjoittamisen jälkeen. Rakennustöitä ei saa aloittaa ennen kuin sopimus on toimitettu. Rakennushankkeen mahdollisille muutoksille on haettava erillistä muutoslupaa. Ennen rakennuksen käyttöönottoa on perustettava rasitesopimuksen mukaiset rasitteet.

Ennen rakennustöiden aloittamista on toimitettava selvitys työmaa-aikaisista kulkuväylistä rakennuspaikalle, koska rakennuspaikan toisen tonttiliittymän lupa on vireillä ja toista tonttiliittymää ei ole laitettu vireille.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa on haettava erillinen rakennuslupa tonttiliittymälle, joka toimii tällä luvalla haettavan rakennuksen pelastustienä, tontille 853-22-2-8.

Ennen rakennustöiden aloittamista on toimitettava tarkennettu suunnitelma pintavesien johtamisesta, jossa osoitetaan vesien johtaminen pois rakennuksesta ja vesien johtaminen tontilla.

Pintavesiä ei saa johtaa tontin ulkopuolelle.

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

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 tai sen yhteenveto on toimitettava pelastusviranomaiselle viimeistään rakennuksen käyttöönottoon mennessä.

Rakennus on varustettava paloviranomaisen hyväksymällä alkusammutuskalustolla.

Poistumistieopasteet ja poistumistiesuunnitelmat on hyväksyttävä pelastusviranomaisella välittömästi rakennushankkeen aloituksen jälkeen ja kyseessä olevien laitteiden toteutuspöytäkirjat on esitettävä pelastusviranomaiselle ennen rakennuksen käyttöönottoa. Autosuojan uloskäytävät on poistumisopastettava ja -valaistava.

Porrashuoneisiin on toteutettava kerrosnumerointi.

Rakennus on varustettava automaattisella savunpoistojärjestelmällä, jonka suunnitelmat on hyväksyttävä pelastusviranomaisella välittömästi rakennushankkeen aloituksen jälkeen ja savunpoiston toteutuspöytäkirjat on esitettävä pelastusviranomaiselle ennen rakennuksen käyttöönottoa.

Pikapalopostien sijainnit on hyväksyttävä pelastusviranomaisella.

Asunnot on varustettava sähköverkkoon kytketyillä palovaroittimilla.

Rakennuksen ja tontin pelastussuunnitelma on päivitettävä muutosten osalta.

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.

Uudisrakennuksen julkisivumateriaalin tulee olla yhtenäinen eikä julkisivuissa saa olla näkyviä elementtisaumoja.

Ennen ko. rakennustöiden aloittamista on rakennusvalvonnalle esitettävä tarkennettu pihasuunnitelma leikki- ja oleskelualueen osalta. Suunnitelmissa on huomioitava, että le-alueen puistomainen luonne tulee säilyttää ja rakentamisen yhteydessä tulee varmistaa puiden kasvuedellytykset sekä esitettävä tarkennetut pihamaan materiaalit, kalusteet ja mahdolliset aitaamiset tai tukimuurit. Leikkialue ja turvallinen kulku sinne on toteutettava ennen rakennusten käyttöönottoa.

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

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

Kaikkien parvekkeiden lasitus on tehtävä ennen loppukatselmusta.

Kaiteiden, kaidelasien, lasiseinien sekä liitososien väriyty ja malliasennus on hyväksyttävä kaupunkikuva-arkkitehdilla ennen asennustyön aloittamista. Katselmuksen pöytäkirja tulee liittää loppukatselmuksiasiakirjoihin.

Jätepisteen tukimuurin verhous on sovitettava Kurjenlinnan kokonaisarkkitehtuuriin sopivaksi ja tukimuurin materiaali ja rakenne on hyväksyttävä kaupunkikuva-arkkitehdilla ennen ko. rakennustyön aloittamista, katselmuksen pöytäkirja on liitettävä loppukatselmuksiasiakirjoihin.

Piirustuksiin merkityt esteettömät autopaikat ja vierasautopaikat on tontilla merkittävä asianmukaisin liikennemerkein.

Ennen rakennustöiden aloittamista on rakennusvalvonnan lupa-arkkitehdilla ja hortonomilla hyväksyttävä tarkennettu pihasuunnitelma. Pihasuunnitelmassa on esitettävä tarkennetut pihamaan pintamateriaalit, istutukset, puut ja pensaat sekä eri kulkureittien korostamiset. Pihasuunnitelmassa on huomioitava tarpeeksi leveät painanteet tontin rajoilla.

Ennen rakennustöiden aloittamista on rakennusvalvontaan toimitettava yksityiskohtainen suunnitelma rakennuspaikan hulevesien käsittelystä ja johtamisesta. Vettä lämpäisemmiltä pinoilta tulevia hulevesiä tulee viivyttaa niillä alueilla, joilla uudisrakentaminen estää hulevesien imeytymisen maaperään. Viivytyspainanteiden, -altaiden tai -säiliöiden mitoitustilavuuden tulee olla 1 m<sup>3</sup> / 100 m<sup>2</sup> vettä lämpäisemmältä pinta-alueelta kohden. Viivytyspainanteiden, -altaiden tai -säiliöiden tulee tyhjäntyä 12 tunnin kuluessa täyttymisestään ja niissä tulee olla suunniteltu ylivuoto. Viivytysjärjestelmien viivytystilavuus ei saa täyttymisestään tyhjäntyä alle 0,5 tunnissa.

Kaikki rakennustyön aikaiset muutokset sekä korttelia koskevat muutokset on päivitettävä asemakaavan edellyttämään korttelialueen käyttösuunnitelmaan, jolla varmistetaan alueen säilyminen visuaalisesti yhtenäisenä sekä korttelialueen käyttäjien leikki- ja oleskelualueiden, auto- ja polkupyöräpaikkojen, huollon, jätteiden keräily- ja jalankulku- ja ajoyhteysjärjestelyt.

Ennen ko. rakennustöiden aloittamista on toimitettava tarkennettu pituusleikkaus ja tarkennettuja poikittaisleikkauksia tontin 22-2-10 tulevan ajotien kohdalta, uudisrakennusten ja suojeltavan rakennuksen välistä. Suunnitelmissa on esitettävä maanpinnan tukeminen korkeuseroista johtuen.

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

Rakennusvalvontaan tulee toimittaa selvitys kosteudenhallintasuunnitelman noudattamisesta ennen rakennuksen käyttöönottoa.

Tontti on lohkottava ja merkittävä kiinteistörekisteriin ennen rakennuksen käyttöönottoa.

Rakennustyöt 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 voimassaoloa ei pidennetä sen voimassaoloaikana.