

**Turun kaupunki
Rakennusvalvonta**

Puolalankatu 5, PL 355,
20101 TURKU

Päätösehdotus

Päätöspäivämäärä
Valmistelija: Anitta Sundvall

**Rakennuslupa
2018-1440**

Rakennuspaikka

853-9-57-2
Pinta-ala 5610.0

Kaupunginosa/Kylä:9

Amiraalistonkatu 10
20100 TURKU

Kaava
Kaavanmukainen
käyttötarkoitus

Asemakaava
A-1 Asuinrakennusten korttelialue.

Hakija

Kiinteistö Oy Päivänsäde 3
c/o NCC Suomi Oy, PL 13
00281 Helsinki

Kiinteistö Oy Päivänsäde 4
c/o NCC Suomi Oy, PL 13
00281 Helsinki

Toimenpide

Uusi rakennus

- kerrostalo, talo A, PRT 103735671Y
- kerrostalo, talo B, PRT 1037356720
- kerrostalo, talo C, PRT 1037356731
- kerrostalo, talo D ja siihen liittyvä talousrakennus osa, PRT 1037356742
- maanalainen autosuoja, PRT 1037356753

Aitaaminen

- raja-aitoja ja portteja (osittain katualueella)

Ennalta-aloitus

Luvan rakennus	Pysyvärakennus- tunnus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus
1	103735671Y	1472.0	1425.0	4955.0
2	1037356720	2682.0	2302.0	8715.0
3	1037356731	2718.0	2302.0	7655.0
4	1037356742	1848.0	1663.0	6175.0
5	1037356753	2755.0	2755.0	10275.0

Hankkeen vaativuusluokka

Vaativa

Rakenteellinen paloturvallisuus

Paloluokka P2

Suojaustaso 3 sisältäen kellarien lämpimät tilat ja parvekkeet
Autosuojaan paloluokka P0 ja palovaarallisuusluokka 1 ja suojaustaso 2

Lausunnot

Kaupunkikuvatyöryhmä	21.11.2018	Ehdollinen
KYTO Kaavoitus	18.02.2019	Ehdollinen
Turku Tonttipalvelut	30.11.2018	Ehdollinen
Turku Aluepelastuslaitos	05.11.2018	Ehdollinen
Turku Aluepelastuslaitos	01.11.2018	Kieltävä
KYTO Liikennesuunnittelu	20.12.2018	Ehdollinen
Turku Aluepelastuslaitos	16.01.2019	Puoltava

Hakemuksen liitteet

Pääpiirustukset 13 kpl
Rakennushankeilmoitus RH1 5 kpl
Rakennushankeilmoitus RH2 4 kpl
Sähköinen liite: Kiinteistörekisteriote
Sähköinen liite: Lainhuutotodistus
Sähköinen liite: Maanvuokrasopimus
Sähköinen liite: Maanvuokrasopimuksen jatkamispäätös
Sähköinen liite: Yhtiökokouspöytäkirjat 2 kpl
Sähköinen liite: Kaupparekisteriote
Sähköinen liite: Valtakirjat 2 kpl
Sähköinen liite: Poikkeamispäätös Päivänsäde 3
Sähköinen liite: Naapurien lausunnot 3 kpl
Sähköinen liite: Ympäristötekniinen selvitys
Sähköinen liite: VSS-hakemus
Sähköinen liite: Ilmoitus väestönsuojasta 2 kpl
Sähköinen liite: Selvitys laajuustiedoista - Pinta-alakaaviot 4 kpl
Sähköinen liite: Laajuustietojen kaaviokuva kellari
Sähköinen liite: Selvitys pilaantuneesta maaperästä
Sähköinen liite: Pohjatutkimus ja perustamistapaselvitys
Sähköinen liite: Paloturvallisuussuunnitelma liitekuvineen
Sähköinen liite: Autohallin savusimulointiraportti
Sähköinen liite: Liite ulkoiluvälinevarastojen ja lastenvaunutilojen mitoituksesta
Sähköinen liite: Käyttösuunnitelma liitteineen
Sähköinen liite: Korttelijulkisivut
Sähköinen liite: Rakennus C; Monikäyttötilajulkisivu
Sähköinen liite: Havainnekuvat 2 kpl
Sähköinen liite: Hulevesiselvitys
Sähköinen liite: Energiatodistus 4 kpl
Sähköinen liite: Energiaselvitys

Poikkeukset ja lisäselvitykset

Lisäselvitykset:

1) Naapureille annettu viran puolesta mahdollisuus huomautuksen antamiseen poikkeamispäätöksen yhteydessä.

- 2) Kaupunkikuvatyöryhmä 21.11.2018 § 113: Puollettiin seuraavilla huomautuksilla:
 - sokkelipintojen käsittelyssä tulee noudattaa rakentamistapamääräyksiä ja erityisesti yli metrin korkuisten sokkelien alueilla suunnitelmaa tulee kehittää siten, että jalankulkuympäristöstä muodostuu viihtyisää. Yhtenäinen sokkelipinta tulee katkaista rakennusten väleissä ja tontin reunoilta, rakennusten väleistä tulee järjestää jalankulkuysteys pihalle,
 - Raitiokujan puolella portaat tulee järjestää katualueelle (rakentamistapamääräysten mukaisesti),
 - nelikerroksinen rakennuksen päädyssä ulokeparvekkeet voisivat olla esitettyä suuremmat.
- 3) Kohteelle on myönnetty poikkeamispäätös 06.02.2019 rakennusalojen ylityksestä, kerrosluvuista, talousrakennuksen kerrosaloista, rakennusalan rajaan kiinni rakentamisesta, ajoneuvoliittymän sijainnista ja lapekaton taitekohdasta.
- 4) Rakennuspaikalle on myönnetty maisematyö lupa 05.12.2018 pilaantuneen maan poistamiselle.
- 5) Rakennushankkeessa noudatetaan Kuivaketju10:ä.
- 6) Kaavoituksen ja tonttipalveluiden lausunnon ehdollisuudet on huomioitu täydennetyissä suunnitelmissa ja lupaehdoin.
- 7) Pelastuslaitoksen lausunnon ehdollisuus on huomioitu täydennetyissä suunnitelmissa ja lupaehdoin.
- 8) Liikennesuunnittelijan lausunnon ehdollisuus on huomioitu täydennetyissä suunnitelmissa ja lupaehdoin.
- 9) Kaupunkikuvatyöryhmän ehdollisuus on huomioitu täydennetyissä suunnitelmissa.
- 10) Ulkoiluvälinevarastoa ja lastenvaunujen yms. säilytystä toteutetaan ohjeistusta vähemmän.
- 11) Rakennus- ja lupalautakunta 21.2.2019 § 52: Asia poistettiin esityslistalta esittelijän pyynnöstä.

Poikkeukset:

- 1) Autosuojan palo-osaston koko on 2710 m² sallitun 2250 m² sijaan. Autohallista on tehty koon mahdollistava savusimulointi.
- 2) Pihakannen alueen maanvaraista kasvualustaa ei toteuteta. Puita sijoitetaan pihakannen ulkopuolelle.
- 3) Palomuuria ei rakenneta eri paloluokkaa olevien rakennusten välille. Kohteesta on tehty paloturvallisuussuunnitelma.
- 4) Rakennusten 1037356731 ja 1037356742 välinen etäisyys 7940 mm ilman palo-osastoiteja.
- 5) Tomutustelinettä ei rajata pensasaidalla ja/tai säleikölle rakentamistapamääräyksien vaatimuksien sijaan.
- 6) Liittymän leveys 6600 mm sallitun 5000 mm sijaan.

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

Palokatko-suunnitelmat
Tarkennettu piha- ja istutussuunnitelma

Työn edistymisen mukaan pyydettyjä 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
Väestönsuojan katselmus	Kaikkiin rakennuksiin
Eriyinen palotarkastus	Kaikkiin rakennuksiin
Tarkastusasiakirja	Kaikkiin rakennuksiin
Loppukatselmus	Kaikkiin rakennuksiin

Muut ehdot:

Samalla myönnetään lupa suorittaa rakennustyöt ennen kuin rakennuslupapäätös on saanut lainvoiman kuitenkin siten, että rakennustöitä ei saa aloittaa ennen kuin poikkeamispäätös on saanut lainvoiman ja että esitetään hyväksyttävä vakuus.

Maanvuokrasopimus on päivitettävä kaupungin kanssa ennen rakennustöihin ryhtymistä.

Ennen rakennustöiden aloittamista on kirjallisesti pyydetty rakennusvalvonnalta rakennustyön aloituskokouksen järjestämistä.

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

Ennen rakennuksen käyttöönottoa tulee rakennusvalvontaviranomaiselta hakea päätöstä tonttien 4, 5 ja 6 käytön yhteisjärjestelystä.

Asemapiirroksen 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.

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

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

Autosuoja on varustettava automaattisella paloilmoinlaitoksella, jonka suunnitelmat on hyväksyttävä pelastusviranomaisella välittömästi rakennushankkeen aloituksen jälkeen. Ennen rakennuksen ottamista käyttöön on automaattisen paloilmoinlaitoksen toteutuspöytäkirjat esitettävä pelastusviranomaiselle.

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

Rakennus on varustettava sähköverkkoon liitettävillä palovaroittimilla.

Pikapalopostien sijainnit on hyväksyttävä pelastusviranomaisella.

Ennen rakennusten käyttöönottoa on perustettava rasite palomuurin rakentamatta jättämisestä.

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

Paloilmoittimelle on suoritettava kolmannen osapuolen käyttöönottotarkastus ennen erityistä palotarkastusta.

Käyttöön otettujen rakennusten pelastustiet tulee olla toimintakuntoisia myös muiden korttelin rakennushankkeiden rakentamisen aikana.

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).

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

Kaikissa rakenteissa tulee käyttää puuta asemakaavamääräysten ja rakentamistapaohjeiden mukaisesti.

Julkisivujen ja sokkelin värikyset (värimallit) ja detaljit (mallit ja toteutustapa) 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.

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

Ennen rakennustöiden aloittamista tulee rakennusvalvontaan toimittaa selvitys siitä, että junaliikenteen aiheuttama tärinä ei ylitä arvoa 0,3 mm/s.

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

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

Ennen rakennustöiden aloittamista tulee alueella tehdä pilaantuneen maaperän puhdistustoimenpiteitä, niistä tulee tehdä selvitys rakennusvalvontaan ennen maanrakennustöiden aloittamista.

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

Pihakannen istutuksien vedensaantiin tulee hyödyntää kattovesiä.

Ajoneuvoliittymän näkemäalueiden riittävyys tulee varmistaa ennen rakennusten käyttöönottoa.

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

Tontti on lohkottava ja merkittävä kiinteistörekisteriin ennen rakennuksen käyttöönottoa.

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.