

**Turun kaupunki
Rakennusvalvonta**

Puolalankatu 5, PL 355,
20101 TURKU

Päätösehdotus

Päätöspäivämäärä
Valmistelija: Anitta Sundvall

**Rakennuslupa
2019-776**

Rakennuspaikka

853-9-57-7
Pinta-ala 2262.0

Kaupunginosa/Kylä:9

Fleminginkatu 7
20100 TURKU

Kaava
Kaavanmukainen
käyttötarkoitus

Asemakaava

Hakija

Asunto Oy Turun Puubyggeli
c/o NCC Suomi Oy, PL 13
00281 HELSINKI

Toimenpide

Uusi rakennus

- kaksi kerrostaloa
PRT 1037809342 (talo A) ja PRT 1037809353 (talo B)
- talusrakennus PRT 1037809364
- autokatos 2 kpl
PRT 1037809375 ja 1037963489
(autokatos 1037963489 sijaitsee tontilla 8)
Ennalta-aloitus

Luvan rakennus	Pysyvärakennus- tunnus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus
1	1037809342	2104.0	1748.0	7340.0
2	1037809353	1275.0	1275.0	4455.0
3	1037809364	71.0	71.0	250.0
4	1037809375	234.0	234.0	800.0
5	1037963489	200.0	200.0	680.0

Hankkeen vaativuusluokka

Vaativa

Rakenteellinen paloturvallisuus

Paloluokka P2

Kerrostalot suojaustaso 3, autokatos ja talousrakennus suojaustaso 2

Lausunnot

Turku Aluepelastuslaitos	02.07.2019	Ehdollinen
Kaupunkikuvatyöryhmä	28.08.2019	Ehdollinen
KYTO Kaavoitus	16.09.2019	Ehdollinen
KYTO Kaupungin kuuleminen naapurina (tonttipalvelut)	20.09.2019	Ehdollinen
Turku Aluepelastuslaitos	20.09.2019	Ehdollinen

Hakemuksen liitteet

Pääpiirustukset 11 kpl
 Sähköinen liite: Energiaselvitys
 Sähköinen liite: Kiinteistörekisteriote
 Sähköinen liite: Kiinteistörekisterin karttaote
 Sähköinen liite: Aluejulkisivupiirustus
 Sähköinen liite: Katu- ja ympäristösuunnitelmat
 Sähköinen liite: Ilmoitus väestönsuojasta
 Sähköinen liite: Käyttösuunnitelma
 Sähköinen liite: Käyttösuunnitelman liitteet
 Sähköinen liite: Yhteisjärjestelysopimus
 Sähköinen liite: Yhteisjärjestelysopimuksen liitteet
 Sähköinen liite: Selvitys pilaantuneesta maaperästä
 Sähköinen liite: Poikkeamispäätös
 Sähköinen liite: Ympäristötekniinen selvitys
 Sähköinen liite: Liikennemeluserveys
 Sähköinen liite: Pinta-alakaavio rakennus A
 Sähköinen liite: Energiatodistus, rakennus A
 Sähköinen liite: Pinta-alakaavio rakennus B
 Sähköinen liite: Energiatodistus, rakennus B
 Sähköinen liite: Maanvuokrasopimus
 Sähköinen liite: Tärinä- ja runkomeluserveys
 Sähköinen liite: Perustamistapalausunto
 Sähköinen liite: Hallituksen kokouksen pöytäkirjaote
 Sähköinen liite: Hulevesiselvitys
 Sähköinen liite: Valtakirja
 Sähköinen liite: Paloturvallisuussuunnitelma
 Sähköinen liite: Paloturvallisuussuunnitelman liitteet

Poikkeukset ja lisäselvitykset

Lisäselvitykset:

- 1) Kohteelle on myönnetty poikkeamispäätös 27.08.2019 rakennusalojen ja kerroslukujen ylityksestä, kerrosluvun korkeusvaihtelusta, autopaikkojen sijoittamisesta maan päälle asuinrakennusten rakennusalalle ja naapuritonteille, talousrakennuksen rakennusoikeuden ja yksittäisen enimmäiskoon ylittamisestä, lapekattojen taitekohtien sijainnista, autokatoksen kattomuodosta, huoltoliittymän käytöstä, leikki- ja oleskelualueen koosta, ulkoiluväline- ja lastenvarustotilojen koosta, jätekeräyksen toteutustavasta, sähköjakelun muuntamon sijainnista ja palomuurin poisjättämisestä.
- 2) Naapureille annettu viran puolesta mahdollisuus huomautuksen antamiseen.
- 3) Tontti ei ole sitovan tonttijaon mukainen. Tontin lohkominen on vireillä.
- 4) Kaupunkikuvatyöryhmä 28.8.2019 § 63: Puollettiin seuraavilla ehdoilla:
 - Värisävyihin lisätään hienovaraista vaihtelua

- Raitiokujan julkisivun/aidan käsittelyyn tulee lisätä vaihtelevuutta jalankulkijan tasossa.
- 5) Kaupunkikuvatyöryhmän lausunnon ehdollisuus on huomioitu täydennetyissä suunnitelmissa ja lupaehdoin.
- 6) Turun Aluepelastuslaitoksen lausuntojen ehdollisuus on huomioitu täydennetyissä suunnitelmissa ja lupaehdoin.
- 7) Autopaikkatarve on 30 autopaikkaa, joista 15 autopaikkaa sijaitsee tontilla 9-57-6 yhteisjärjestelysopimuksen mukaisesti.
- 8) Kaavoituksen lausunnon ehdollisuus on huomioitu täydennetyissä suunnitelmissa ja lupaehdoin.
- 9) Tonttipalvelujen lausunnon ehdollisuus on huomioitu lupaehdoin.
- 10) Rakennushankkeessa noudatetaan Kuivaketju10:ä.

Poikkeukset:

- 1) Rakennukseen jätettävää kulkuaukkoa ei ole toteutettu.
- 2) Asuntojen maantasokerroksen lattiatasot ovat alle 0,8 metrin etäisyydellä katualueen maanpinnasta.

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
- Tarkennettu piha- ja istutussuunnitelma

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 viemärilaitteiden katselmus	Kaikkiin rakennuksiin
Väestönsuojan katselmus	1037809342
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.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa tulee rakennusvalvontaviranomaiselta hakea päätöstä tulevien tonttien 7, 8 ja tonttien 6, 4 ja 5 käytön yhteisjärjestelystä.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa on perustettava rasite palomuurin rakentamatta jättämisestä.

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 on esitettävä pelastusviranomaiselle erityisellä palotarkastuksella.

Autosuoja on varustettava paloviranomaisen hyväksymällä alkusammutuskalustolla.

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

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.

Autokatos ja talousrakennus on varustettava automaattisella paloilmoinlaitoksella, jonka suunnitelmat on hyväksyttävä pelastusviranomaisella välittömästi rakennushankkeen aloituksen jälkeen. Ennen rakennuksen ottamista käyttöön on automaattisen

paloilmoitinlaitoksen 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.

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

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

Ennen rakennustöiden aloittamista on rakennusvalvontaan toimitettu sijoituslupa hulevesiviemärin sijoittamisesta Raitiokujalle.

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

Kaikissa rakenteissa tulee käyttää puuta asemakaavamääräysten ja rakentamistapaohjeiden mukaisesti.

Ajoneuvoliittymän näkemäalueiden riittävyys tulee varmistaa ennen rakennusten käyttöönottoa.

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 ja sokkelien väritykset (värimallit) ja detaljit (mallit) on hyväksyttävä kaupunkikuva-arkkitehdilla ennen ko. rakennustyön aloittamista, katselmuksen pöytäkirja on liitettävä loppukatselmusasiakirjoihin.

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 kokonaisuuksiksi.

Betonijulkisivurakenteet (kuvio, sauma ja venttiilimallit) väreineen tulee hyväksyttää kaupunkikuva-arkkitehdillä (mallielementti), katselmuksen pöytäkirja on liitettävä loppukatselmusasiakirjoihin.

Julkisivuissa ei saa näkyä elementtisaumoja.

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

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

Ulkoseinät on toteutettava siten, että melutaso asuntojen sisätiloissa ei ylitä Valtioneuvoston päätöksessä 993/92 annettuja päivä- (35 dB) ja yöohjearvoja (30 dB).

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

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

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

Onnikakujan toteutussuunnitelmille tulee hakea rakennuslupa ennen rakennusten käyttöönottoa.

Onnikakuja valaistussuunnitelma tulee hyväksyttää Turun kaupunkiympäristötoimialan Tonttipalvelussa.

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 ja kujan rakenteita ja istutuksia.

Maaperän pilaantumisesta tai täyttömaan sisältämistä jäteaineksista on otettava yhteys ympäristönsuojeluviranomaiseen, jolloin kaivu on tehtävä ympäristötekniisessä valvonnassa ja varmistettava haitallisten aineiden toimittaminen asianmukaiseen käsittelyyn.

Saven kokoonpuristumista aiheuttavia täyttöjä tulee välttää.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa tulee hyväksyttää tulevan tontin 8 suunnitelma, jossa asemakaavan edellyttämä monitoimitila on esitetty.

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.