

**Turun kaupunki
Rakennusvalvonta**Puolalankatu 5, PL 355,
20101 TURKU**Päätösehdotus**Päätöspäivämäärä
Valmistelija: Anitta Sundvall**Rakennuslupa
2019-905****Rakennuspaikka**853-75-38-14
Pinta-ala 2290.0Kaupunginosa/Kylä: RUOHONPÄ
ÄVakka-Suomentie 87
20320 TURKUKaava
Kaavanmukainen
käyttötarkoitusAsemakaava
K**Hakija**Asunto Oy Turun Nuppulan Portti
c/o Jatke Länsi-Suomi Oy, Pronssikuja 1
21410 VANHALINNA**Toimenpide**

Uusi rakennus

- kerrostalo PRT 103787833L
- pihakansi, jonka alle sijoitetaan pysäköintihalli PRT 103796244X
Ennalta-aloitus

Luvan rakennus	Pysyvärakennus- tunnus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus
1	103787833L	2311.0	2023.0	8000.0
2	103796244X	611.0	611.0	2020.0

Hankkeen vaativuusluokka

Vaativa

Rakenteellinen paloturvallisuus

Paloluokka P1

Lausunnot

Kaupunkikuvatyöryhmä	03.07.2019	Ehdollinen
Kaupunkikuvatyöryhmä	20.11.2019	Ehdollinen
Turku Aluepelastuslaitos	08.11.2019	Ehdollinen
KYTO Kaavoitus	20.11.2019	Kieltävä
Turku Aluepelastuslaitos	19.11.2019	Puoltava

Hakemuksen liitteet

Pääpiirustukset 11 kpl
 Sähköinen liite: Energiaselvitys
 Sähköinen liite: Takaussitimus
 Sähköinen liite: Hallituksen kokouksen pöytäkirjaote
 Sähköinen liite: Energiatodistus
 Sähköinen liite: Yhteisjärjestelysopimusluonnos
 Sähköinen liite: Yhteisjärjestelysopimusluonnoksen rasitekarttaliite
 Sähköinen liite: Väestösuojailmoitus
 Sähköinen liite: Julkisivun ääneneristävyys selvitys
 Sähköinen liite: SiVI-laskelma
 Sähköinen liite: Perustamistapalausunto
 Sähköinen liite: Pinta-alataulukko 2 kpl
 Sähköinen liite: Havainnekuva
 Sähköinen liite: Valtakirja
 Sähköinen liite: Perustelut poikkeamiin

Poikkeukset ja lisäselvitykset

Lisäselvitykset:

- 1) Naapureille annettu viran puolesta mahdollisuus huomautuksen antamiseen.
- 2) Kaupunkikuvatyöryhmä 3.7.2019 § 52: Kaupunkikuvatyöryhmä päätti ennakkolausuntonaan todeta seuraavaa:
 - Tontin kulmarakennusta tulee kehittää arkkitehtuuriselta ilmeeltään yhtenäisemmäksi kahden muun rakennuksen kanssa.
 - Liiketilän sijaintia tulee tutkia kaupunkikuvallisesti keskeisempään paikkaan.
 - Katutasokerroksen julkisivuja ja pihakannelle johtavia rampeja ja kulkureittejä on kehitettävä.
- 3) Väestösuoja sijaitsee tontilla 75-38-14.
- 4) Kaupunkikuvatyöryhmä 20.11.2019 § 102: Puollettiin ehdolla, että Nuppulantien puoleisen maantasokerroksen käsittelyn tulee olla asemakaavan määräysten ja tavoitteiden mukainen; kerrokseen ei tule sijoittaa asuntoja ja siinä on oltava näyteikkunapintaa.
- 5) Kaupunkikuvatyöryhmän lausunnon ehdollisuutta on osittain huomioitu täydennetyissä suunnitelmissa.
- 6) Asemakaavoituksen lausunnon kielteisyyttä on osittain huomioitu täydennetyissä suunnitelmissa.
- 7) Lupahakemus on käsitelty rasiteista toimitetun selvityksen perusteella ilman allekirjoitettua rasite- tai yhteisjärjestelysopimusta.

Poikkeukset:

- 1) Sallitun kerrosalan ylitys (sallittu 1923 m², rakennetaan 2023 m², josta ulkoseinän paksuuden 250mm ylittävää osuutta yms. 80 m², jolloin ylitykseksi jää 20 m² (1%).
- 2) Tontinrajalla palomuri jätetään rakentamatta. Perustetaan rasitesopimus.
- 3) Autosuoja ylittää rakennusalan rajan asemakaavan mukaiselle alueen osalle, jolle on istutettava puita ja pensaita (ylitys 0,950 metriä 9,800 metrin matkalla, yhteensä 9,31 m²).
- 4) Maantasokerroksen kerroskorkeus on 3100 mm asemakaavassa vaaditun 3500 mm sijaan. Perustelu: rakennuksen kokonaiskorkeudessa pyritään huomioidaan maaston ja asemakaavamääräysten korkeusrajoitteet.
- 5) Nuppulantien varrelle maantasokerrokseen on sijoitettu asuntoja vaaditun asemakaavamääräyksen mukaan Nuppulantien varrella sijaitsevien rakennusten maantasokerrokseen ei saa sijoittaa asuntoja. Perustelu: yhteistilat sijaitsevat kellarissa ja maantasokerrokseen sallitaan Vakka-Suomentien puoleiselle

rakennuksen osuudelle asuntoja.

6) Nuppulantien varrelle ei ole maantasokerrokseen sijoitettu näyteikkunapintaan vaaditun asemakaavamääräyksen mukaan Nuppulantien varrella julkisivujen tulee maantasokerroksessa olla vähintään 40 % näyteikkunapintaa. Perustelu: asunnon sisätiloihin halutaan yksityisyyttä ja julkisivussa on ranskalaiset parvekkeet, joista myöhemmin on mahdollista toteuttaa esim. liiketilan sisäänkäynti.

7) Maantasokerroksessa ja sokkelissa on näkyviä elementtisaumoja vaaditun asemakaavamääräyksen mukaan julkisivuissa ei saa olla näkyviä elementtisaumoja, elleivät saumat ole osa rakennuksen julkisivuarkkitehtuuria. Perustelu: elementtisaumoja on vain sokkelissa ja maantasokerroksen uritetulla betoniosuudella kuten naapurikiinteistöllä.

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

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 viemärlaitteiden katselmus

Kaikkiin rakennuksiin

Eriyinen palotarkastus

Kaikkiin rakennuksiin

Tarkastusasiakirja

Kaikkiin rakennuksiin

Esteettömyyskatselmus

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 pyydettävä 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 13 ja 14 käytön yhteisjärjestelystä lupahakemuksen liitteenä olevan 23.10.2019 päivätyn yhteisjärjestelysopimusluonnoksen mukaisesti huomioiden lisäksi hulevesien johtaminen, tomutus ja pyykinkuivaus. Täydennetty yhteisjärjestelysopimusluonnos, jossa on huomioitu hulevesien johtaminen, tomutus ja pyykinkuivaus, tulee toimittaa rakennusvalvontaan ennen aloituskokousta.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa on perustettava rasite palomuurin rakentamatta jättämisestä.

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

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/m².

Pelastussuunnitelma tai sen yhteenveto on toimitettava pelastusviranomaiselle viimeistään rakennuksen käyttöönottoon mennessä.

Rakennus on varustettava paloviranomaisen hyväksymällä alkusammutuskalustolla.

Autosuoja on varustettava poistumistieopastuksella ja valaistuksella. Pelastusviranomaisen tarkistaa poistumisopasteiden suunnitelmat ja toteutuksen erityisen palotarkastuksen yhteydessä.

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

Rakennus on varustettava sähköverkkoon liitettävillä palovaroittimilla.

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

Paloteknisille laitteistoille on laadittava huolto- ja kunnossapito-ohjelmat.

Pelastuslain mukaan myönnetään lupa rakentaa tonteille 75-38-13 ja 75-38-14 rakennettavia rakennuksia varten tontille 75-38-14 yksi yhteinen väestönsuoja, joka on rakennettava valmiiksi ennen rakennuksen/rakennusten käyttöönottoa.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa rakennusvalvontaan tulee toimittaa selvitys rakennuksen ilmanvuotoluvusta $q_{50} = 1,8$ (m³/h m²).

Hyvissä ajoin ennen rakennustöiden aloittamista tulee elementtisaumojen sijaintikohdat hyväksyttää kaupunkikuva-arkkitehdilla.

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 (imeytys ja viivytyt) ja johtamisesta virtauslaskelmineen.

Tarkennettu piha- ja istutussuunnitelma tulee hyväksyttää rakennusvalvonnan hortonomilla ja lupa-arkkitehdilla hyvissä ajoin ennen työn aloittamista.

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.