

**Turun kaupunki  
Rakennusvalvonta**

Puolalankatu 5, PL 355,  
20101 TURKU

**Päätösehdotus**

Päätöspäivämäärä  
Valmistelija: Teuvo Kauppi

**Rakennuslupa  
2020-505**

**Rakennuspaikka**

853-91-63-6  
Pinta-ala 15642.0

Kaupunginosa/Kylä: RÄNTÄMÄKI

Niuskalankatu 3  
20380 TURKU

Kaava  
Kaavanmukainen  
käyttötarkoitus

Asemakaava  
AP-1 Asuinpienalojen korttelialue, jolla ympäristö  
säilytetään.

**Hakija**

Asumisoikeus Oy Niuskalankatu 3 ja 5 Turku  
c/o Mangrove Oy, Ruukinkatu 2-4  
20540 TURKU

**Toimenpide**

Uusi rakennus

- rivitalot 9 kpl  
PRT 1038522641, 1038522652, 1038522663,  
103852257T, 1038522707, 1038522718,  
103852273A, 103852274B, 103852275C  
- paritalo PRT 103852276D  
Ennalta-aloitus

Luvan rakennus	Pysyvärakennus- tunnus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus
1	1038522641	545.0	435.0	1800.0
2	1038522652	365.0	337.0	1170.0
3	1038522663	283.0	262.0	910.0
4	103852257T	365.0	337.0	1170.0
5	1038522707	283.0	262.0	910.0
6	1038522718	283.0	262.0	910.0
7	103852273A	365.0	337.0	910.0
8	103852274B	365.0	337.0	1170.0
9	103852275C	365.0	337.0	1170.0
10	103852276D	202.0	188.0	650.0
11	1038522419	230.0	230.0	1429.0

**Hankkeen vaatavuusluokka**

Poikkeuksellisen vaativa

## Rakenteellinen paloturvallisuus

Paloluokka P3

### Lausunnot

Museokeskus Turku	29.04.2020	Ehdollinen
Aluepelastuslaitos Turku	13.05.2020	Ehdollinen
Ympäristönsuojelu	04.05.2020	Ehdollinen
Liikennesuunnittelu KYTO	27.04.2020	Puoltava
Kaupungin kuuleminen naapurina (tonttipalvelut) KYTO	27.04.2020	Puoltava
Kaavoitus KYTO	10.07.2020	Kieltävä

### Hakemuksen liitteet

Pääpiirustukset 45 kpl  
 Sähköinen liite: Energiatodistukset  
 Sähköinen liite: Energiaselvitykset  
 Sähköinen liite: LVI-suunnittelun ja toteutuksen sekä käyttöönoton -asiakirja  
 Sähköinen liite: Rakenteiden suunnittelun ja toteutuksen perusteet  
 Sähköinen liite: Ilmoitus väestönsuojasta  
 Sähköinen liite: Aluejulkisivu pohjoiseen  
 Sähköinen liite: Aluejulkisivu itään  
 Sähköinen liite: Aluejulkisivu etelään  
 Sähköinen liite: Aluejulkisivu länteen  
 Sähköinen liite: Pohjatutkimus ja perustamistapaselvitys  
 Sähköinen liite: Selvitys hulevesien johtamisesta  
 Sähköinen liite: Hakijan vastine kaupunkikuva-arkkitehdin lausuntoon  
 Sähköinen liite: Hakijan vastine kaavoituksen lausuntoon  
 Sähköinen liite: Hakijan vastine ympäristönsuojelun lausuntoon  
 Sähköinen liite: Hakijan vastine pelastuslaitoksen lausuntoon  
 Sähköinen liite: Maanrakennustyöt toteuttavan yrityksen vastine ympäristönsuojelun lausuntoon  
 Sähköinen liite: Muistio neuvottelusta kaavoituksen kanssa  
 Sähköinen liite: Kaavoittajalle esitetyt suunnitelmaluonnokset  
 Sähköinen liite: Yhtiöjärjestys  
 Sähköinen liite: Kaupparekisteriote  
 Sähköinen liite: Takaussitoumus  
 Sähköinen liite: Hakemus tonttien yhdistämisestä  
 Sähköinen liite: Maanvuokrasopimus  
 Sähköinen liite: Valtakirja

### Poikkeukset ja lisäselvitykset

Lisäselvitykset:

1) Naapureille annettu viran puolesta mahdollisuus huomautuksen antamiseen.

2) Kaupunkikuva-arkkitehdin kommentit 14.7.2020:

- vanha navetta on mukavasti osa kokonaisuutta. Tosin kuten kaavassakin on ajateltu, niin sen on tarkoitus jäädä alisteiseksi asuntorakentamiselle. Nyt yksikerroksisten asuntojen korkeus on matalampi kuin navetan. 30 asteen kattokulma luo ison ullakkotilan, joka hieman teennäisesti jää nyt tyhjäksi, koska ullakkokerrosta ei rakenneta.

- rakennusten julkisivujen punainen väri on epätyypillinen alueelle ja toistaa navetan

/ varastorakennuksen väriä. Voisiko asuinrakennuksissa harkita jotakin muuta sävyä?

- tiivisrakentaminen luo kylämäistä tunnelmaa, joka on hyvä. Talo J tuntuu kuitenkin ahtaasti soviteltulta ja katto peittää etelän näkymiä rakennukselta I, vaikka onkin tätä alempana.

- suosittelisin luopumaan rakennuksesta J ja rakentamaan sen sijaan muiden rakennusten ullakkokerrokseen kerrosalaa.

- etelän puolen rakennusten pohjakerros on korkealla suhteessa maanpinnan korkoihin ja luo paikoin lähes kerroksen korkuisen sokkelin. Vähintäänkin sokkelin käsittelyyn tulisi kiinnittää huomiota.

Kommentit huomioitu lupaehdoissa.

2.1) Hakijan vastine oheismateriaalina.

3) Museokeskuksen lausunto oheismateriaalina. Lausunto on huomioitu lupaehdoissa.

3.1) Ei vastinetta.

4) Aluepelastuslaitoksen lausunto oheismateriaalina. Lausunto huomioitu suunnitelmissa ja lupaehdoissa.

4.1) Hakijan vastine oheismateriaalina.

5) Ympäristönsuojelun lausunto oheismateriaalina. Lausunto huomioitu lupaehdoissa.

5.1) Hakijan vastineet oheismateriaalina, 2 kappaletta.

6) Kaavoittajan lausunto oheismateriaalina.

6.1) Hakijan vastine oheismateriaalina.

Poikkeukset:

1) Kaavan vastaisesti rakennetaan 5 kpl neljän asunnon rivitaloja, 4 kpl kolmen asunnon rivitaloja (sekä yksi kappale paritaloja).

2) Rakennetaan autopaikat 7-20 tontin istutettavaksi osoitetulle osalle.

3) Rakennusalueen rajan ylittävät talot A, E, F ja I.

Edellä mainitut poikkeamiset katsotaan vähäisinä. Hakija on toimittanut perustelut.

#### **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

Vesi- ja viemärisuunnitelmat

Ilmanvaihtosuunnitelmat

Paalutussuunnitelma

Tarkennettu piha- ja istutussuunnitelma

Tarkennettu louhinta/kaivuu/täyttösuunnitelma

Kosteudenhallintasuunnitelma

#### **Työn edistymisen mukaan pyydyttävä seuraavat katselmukset:**

**Katselmus**

**Rakennus**

Aloituskokous	Kaikkiin rakennuksiin
Paikan merkitseminen	Kaikkiin rakennuksiin
Sijaintikatselmus	Kaikkiin rakennuksiin
Pohjakatselmus	Lupa
Rakennekatselmus	Kaikkiin rakennuksiin
Ilmanvaihtolaitteiden katselmus	Lupa
Vesi- ja viemärlaitteiden katselmus	Lupa
Väestönsuojan katselmus	Lupa
Erityinen palotarkastus	Lupa
Tarkastusasiakirja	Kaikkiin rakennuksiin
Loppukatselmus	Kaikkiin rakennuksiin

#### **Muut ehdot:**

Samalla myönnetään lupa suorittaa rakennustyöt ennen kuin päätös on saanut lainvoiman.

Energiaselvitysten osoitetiedot tulee korjata ennen rakennustöiden aloittamista.

Ketoalueelle ei tule istuttaa puita, pensaita, perennapenkkejä tai muutakaan kasvillisuutta vaan alueen alkuperäinen kasvillisuus tulee säilyttää.

Ketoalueelle ei tule levittää lannoitteita. Alueelle itäneiden uusien puiden ja pensaiden taimet tulee poistaa kedolta säännöllisesti.

Tarkennettu piha- ja istutussuunnitelma tulee hyväksyttäväksi rakennusvalvonnan hortonomilla ennen aloituskokousta.

Rakentamistöitä ei tule ulottaa luo-1 -alueelle. Luo-1 -alue tulee aidata riittävällä tavalla rakentamisen ajaksi.

Ennen rakennustöiden aloittamista on kirjallisesti pyydettävä rakennusvalvonnalta rakennustyön aloituskokouksen järjestämistä.

Vastaavaksi työnjohtajaksi hyväksytyt henkilöt on pidettävä työmaan tarkastusasiakirjaa, joka sisältää selonteon rakennustyön eri vaiheista.

Työmaan tarkastusasiakirjana on käytettävä Ympäristöministeriön ympäristöopasta 76 (Pientalotyömaan valvonta ja tarkastusasiakirja), joka jaetaan luvanhakijalle lupapäätöksen yhteydessä.

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

Pelastussuunnitelma tai sen yhteenveto on toimitettava pelastusviranomaiselle viimeistään

rakennuksen käyttöönottoon mennessä.

Rakennus on varustettava sähköverkkoon liitettävillä palovaroittimilla. (RakMk, E1, 11.3.1)

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  $q50 = 2,0$  (m<sup>3</sup>/h m<sup>2</sup>).

Julkisivujen väritys (värimallit) ja detaljit (mallit) on hyväksyttävä kaupunkikuva-arkkitehdilla ja Turun museokeskuksen edustajalla ennen ko. rakennustyön aloittamista, katselmuksen pöytäkirja on liitettävä loppukatselmusasiakirjoihin.

Ennen rakennuksen ("navetta") käyttöönottoa on siinä suoritettava museoviranomaisen katselmus suojeluarvojen toteutumisesta. Katselmuksen pöytäkirja liitetään loppukatselmusasiakirjoihin.

Rakennesuunnitelmien yhteydessä on toimitettava julkisivujen ääneneristävyyslaskelmat.

Ennen rakennustöiden aloittamista on rakennusvalvontaan toimitettava yksityiskohtainen suunnitelma rakennuspaikan hulevesien käsittelystä ja johtamisesta.

Kosteudenhallintasuunnitelma tulee toimittaa rakennusvalvontaan ennen rakennustöiden aloittamista.

Rakennusvalvontaan tulee toimittaa selvitys kosteudenhallintasuunnitelman noudattamisesta 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 voimassaoloa ei pidennetä sen voimassaoloaikana.