

**Turun kaupunki
Rakennusvalvonta**

Puolalankatu 5, PL 355,
20101 TURKU

Päätösehdotus

Päätöspäivämäärä
Valmistelija:Eija Rasimus

**Rakennuslupa
2020-441**

Rakennuspaikka

853-6-19-13
Pinta-ala 1214.0

Kaupunginosa/Kylä:6

Ratapihankatu 18
20100 TURKU

Kaava
Kaavanmukainen
käyttötarkoitus

Asemakaava
AL-1 Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue.

Hakija

Vaiste Heikki Tapani
Kristiinankatu 4 A 24
20100 TURKU

Toimenpide

Uusi rakennus

- kerrostalo PRT 103846855J
- pihakannen alainen autosuoja PRT 1038677386
Ennalta-aloitus

Luvan rakennus	Pysyvärakennus- tunnus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus
1	103846855J	4963.0	4004.0	13700.0
2	1038677386	596.0	596.0	2200.0

Hankkeen vaativuusluokka

Vaativa

Rakenteellinen paloturvallisuus

Paloluokka P1

Lausunnot

Turku Aluepelastuslaitos	24.03.2020	Palautettu
Kaupunkikuvatyöryhmä	22.04.2020	Ehdollinen
Aluepelastuslaitos Turku	29.05.2020	Ehdollinen
Jyri Esteettömyyskoordinaattori	29.06.2020	Ehdollinen

Hakemuksen liitteet

Pääpiirustukset 22 kpl
 Sähköinen liite: Naapurien lausunnot - 3 kpl ehdollinen
 Sähköinen liite: Pöytäkirjaote
 Sähköinen liite: Pohjatutkimus ja perustamistapaselvitys
 Sähköinen liite: Valtakirja
 Sähköinen liite: Selvitys laajuustiedoista
 Sähköinen liite: Muistio ennakkopalaverista
 Sähköinen liite: LVI-suunnittelun perusteet
 Sähköinen liite: Suunnitelma pelastustoimenpiteistä
 Sähköinen liite: Hakijan vastine naapurien huomautukseen
 Sähköinen liite: Rakennesuunnitteluperusteet
 Sähköinen liite: Katukorkeudet
 Sähköinen liite: Energiaselvitys - tasauslaskenta, asuintalo
 Sähköinen liite: Energiaselvitys - Energiaselvitys, autotalli
 Sähköinen liite: Energiaselvitys - Sisälämpötilalaskenta huoneisto 73, 7. krs
 Sähköinen liite: Energiaselvitys - Tasauslaskenta autohalli
 Sähköinen liite: Energiaselvitys - Energiaselvitys asuintalo
 Sähköinen liite: Yhteiskäytösopimus
 Sähköinen liite: Energiaselvitys - Sisälämpötilalaskenta, huoneisto 69 7. krs
 Sähköinen liite: Energiaselvitys - Energiatodistus asuintalo

Poikkeukset ja lisäselvitykset

Lisäselvitykset:

- 1) Kaupunkikuvatyöryhmä 22.4.2020 § 35: Puollettiin ehdolla, että
 - rakennusluvan hakemisen yhteydessä on esitettävä julkisivuväriytyksestä myös toinen vaihtoehto, jossa Ratapihankadun puoleisten massojen värit eroavat hienovaraisesti toisistaan.
 - piha-alueen vehreyteen on kiinnitettävä erityistä huomiota siten, että piha-alueelle sijoitetaan monipuolista kasvillisuutta. Pihasuunnitelma on esitettävä rakennusvalvonnalle lupavaiheessa.
- 2) Kaupunkikuvatyöryhmän lausunnon ehdollisuus on huomioitu täydennetyissä suunnitelmissa ja lupaehdoin.
- 3) Aluepelastuslaitoksen lausunnon ehdollisuus on huomioitu suunnitelmissa ja lupaehdoin.
- 4) Esteetömyyskoordinaattorin lausunnon ehdollisuus on huomioitu suunnitelmissa.
- 5) Naapureille annettu viran puolesta mahdollisuus huomautuksen antamiseen.
- 6) Naapurien huomautukset oheismateriaalina.
- 7) Hakijan vastine oheismateriaalina.

Poikkeukset:

- 1) Harjan korkein korkeusasema ylittää kaavassa sallitun koron. Kaava +32,90, toteutuva +34,20. Poikkema 1,3m.
- 2) 1.krs lattiakorko alittaa kaavassa määrätyn 2m korkoeron Ratapihankadun katukorosta. Toteutuva lattiakorko +1,5m katukorosta. Poikkeama 0,5m.
- 3) Kaavamääräys: Sokkeli tulee toteuttaa luonnonkivistä. Sokkeli toteutetaan luonnonkivistä Ratapihankadun puolella. Pihan puolella luonnonkivennäköinen keraaminen laatta.
- 4) Kaavamääräys: Asuinhuoneistojen ikkunat eivät saa avautua yksinomaan Ratapihankadun suuntaan. Poikkeama; asunnoista 13 kpl avautuu Ratapihankadulle sekä Ratapihankatuun rajautuvaan syvennykseen.
- 5) Tontin 13 ja 12 rajalle sijoittuvalle jätekatokselle ei toteuteta palomuuria.

6) Kaavamääräys: Pysäköintitilojen poistohormi on sijoitettava rakennuksen vaipan sisään. Poikkeama; poistohormi sijaitsee rakennuksen sisänurkassa vaipan ulkopuolella.

7) Kaavamääräys: Pihatason kansi tulee istuttaa oleskelualueita ja kulkuteitä lukuunottamatta. Poikkeama; pihatason kannen päälle sijoitettu nurmikivipintaisia autopaikkoja 2 kpl.

Perustelu: Poikkeamat kaavan määräyksistä on käyty läpi yhteisessä palaverissa rakennusvalvonnan, kaavoituksen ja suunnittelijan kanssa 12.11.2019.

Palaverissa katsottiin, että poikkeukset muodostavat yhtä hyvän kaupunkikuvallisen kokonaisuuden kuin asemakaavan mukainen ratkaisu.

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

Kosteudenhallintasuunnitelma

Työn edistymisen mukaan pyydettyä seuraavat katselmuks:

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

Kaikkiin rakennuksiin

Erityinen 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 pyydettyä 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 853-VI-19-12 ja 853-VI-19-13 käytön yhteisjärjestelyistä.

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.

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.

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

Rakennus on varustettava sähköverkkoon liitettävillä palovaroittimilla.

Pikapalopostien sijainnit on hyväksyttävä pelastusviranomaisella.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa tulee rakennusvalvontaan toimittaa hyväksyttävät melumittaukset siitä, että liikennemelu ei ylitä Valtioneuvoston päätöksessä 993/92 annettuja ohjearvoja sisällä eikä melulta suojatuilla piha-alueilla.

Ennen rakennustöiden aloittamista on tarkastusinsinöörille esitettävä, miten liikenneväylien aiheuttaman tärinän vaimentamiset huomioidaan rakennesuunnitelmissa.

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.

Porrashuoneet on varustettava pelastuslaitoksen ohjeen mukaisella kerrosnumeroinnilla

Samalla myönnetään lupa rakentaa tontille 12 tontin 12 ja 13 yhteinen väestönsuoja, joka on rakennettava valmiiksi ennen rakennuksen käyttöönottoa.

Ennen rakennustöiden aloittamista tulee alueella tehdä pilaantuneen maaperän puhdistustoimenpiteitä. Niistä tulee tehdä selvitys rakennusvalvontaan ennen rakennustöiden aloittamista.

Riskien hallinnan mukaisesta kaasutunnistusjärjestelmästä, -hälyttimistä ja ohjauksista tulee tehdä erillissuunnitelma ja se on hyväksyttävä pelastusviranomaisella välittömästi rakennushankkeen aloituksen jälkeen. Pelastusviranomaisille on esitettävä ennen rakennuksen käyttöönottoa laitteiston toteutuspytäkirjat.

Ennen rakennustöiden aloittamista on rakennusvalvonnalle esitettävä rakennustöistä mahdollisesti aiheutuvien vaurioiden arvioimiseksi selvitys ympäröivillä kiinteistöillä toteutetuista rakenteiden tarkastuksista ja seurantasuunnitelma.

Suunnitelmiin merkityt esteettömät autopaikat on merkittävä asianmukaisin liikennemerkein.

Ennen rakennustöiden aloittamista on rakennusvalvonnassa hyväksyttävä rakennuspaikan hulevesisuunnitelma virtauslaskelmineen. Hulevesisuunnitelmassa on esitettävä, miten paljon hulevesiä viivytetään tontilla, ja miten hulevesiputket sijoittuvat kellariin.

Piha- ja istutussuunnitelma tulee hyväksyttävä rakennusvalvonnan hortonomilla ja tarkastusinsinöörillä ennen rakennustöiden aloittamista. Suunnitelmassa esitettävä kasvilajit korkeuksineen sekä rakenteelliset ratkaisut, kasvualustat tms., joilla kasvien, puiden ja pensaiden kasvuolosuhteet mahdollistetaan. Piha- ja istutussuunnitelmassa huomioitava hulevesiratkaisut.

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

Ennen käyttöönottoa on haettava erillinen muutoslupa tontin 12 puolelle sijoittuvasta Lätisen Pitkätien liittymästä. Kyseisen luvan yhteydessä varmistettava liikennesuunnittelijalta liittymän riittävä näkemäalue.

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.