

**Turun kaupunki  
Rakennusvalvonta**

Puolalankatu 5, PL 355,  
20101 TURKU

**Päätösehdotus**

Päätöspäivämäärä  
Valmistelija:Aila Koivumäki

**Rakennuslupa  
2020-913**

**Rakennuspaikka**

853-37-23-7  
Pinta-ala 2947.0

Kaupunginosa/Kylä:SKANSSI

Skanssinkatu 36  
20730 TURKU

Kaava  
Kaavanmukainen  
käyttötarkoitus

Asemakaava  
AK-1 Asuinkerrostalojen korttelialue.

**Hakija**

YH Kodit Oy  
Humalistonkatu 12  
20100 Turku

**Toimenpide**

Uusi rakennus

- kerrostalo PRT 103875067L  
Ennalta-aloitus

Luvan rakennus	Pysyvärakennus- tunnus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus
1	103875067L	2231.0	2231.0	7694.0

**Hankkeen vaativuusluokka**

Vaativa

**Rakenteellinen paloturvallisuus**

Paloluokka P1

**Lausunnot**

Aluepelastuslaitos Turku	01.09.2020	Ehdollinen
Kaavoitus KYTO	03.09.2020	Puoltava
Kaupunkikuvatyöryhmä	23.10.2019	Ehdollinen
Kaupunkikuvatyöryhmä	03.06.2020	Ehdollinen
KYTO Liikennesuunnittelu	12.10.2020	Puoltava
Kaupunkikuva-arkkitehti	19.10.2020	Puoltava
Kaavoitus KYTO	28.10.2020	Ehdollinen

## Hakemuksen liitteet

Pääpiirustukset 8 kpl  
 Sähköinen liite: Energiaselvitys  
 Sähköinen liite: Energiatodistus  
 Sähköinen liite: Katukorkeusilmoitus  
 Sähköinen liite: Asemakaavaote  
 Sähköinen liite: Kaavamääräykset  
 Sähköinen liite: Kaupparekisteriote  
 Sähköinen liite: Muistio 19.10.2020 käydystä neuvottelusta  
 Sähköinen liite: Liite 19.10.2020 neuvottelumuistioon  
 Sähköinen liite: Muistio 14.2.2020 käydystä neuvottelusta  
 Sähköinen liite: Liitoskohtalausunto  
 Sähköinen liite: Liitoslausuntokartta  
 Sähköinen liite: Pihasuunnitelma  
 Sähköinen liite: Takaussitoumus ennalta-aloitukseen  
 Sähköinen liite: Yhteisjärjestelysopimus LPA  
 Sähköinen liite: Rakenteiden suunnittelun ja toteutuksen perusteet  
 Sähköinen liite: Laskelma korttelin yhteistiloista  
 Sähköinen liite: Yhteisjärjestelysopimus korttelialueella  
 Sähköinen liite: Liikennekaavio  
 Sähköinen liite: Pohjatutkimus ja perustamistapaselvitys  
 Sähköinen liite: Poikkeukset - Hankeseloste  
 Sähköinen liite: Hulevesisuunnitelma  
 Sähköinen liite: SiVi-laskelma  
 Sähköinen liite: Rakennusoikeustaulukko  
 Sähköinen liite: Kerrosalakaaviot  
 Sähköinen liite: Valtakirja

## Poikkeukset ja lisäselvitykset

Lisäselvitykset:

- 1) Naapureille annettu viran puolesta mahdollisuus huomautuksen antamiseen.
- 2) Kaupunkikuvatyöryhmän ja kaupunkikuva-arkkitehdin lausunnon ehdollisuus huomioitu suunnitelmissa ja lupaehdoin.
- 3) Kaavoituksen lausunnon ehdollisuus huomioitu suunnitelmissa ja lupaehdoin.
- 4) Aluepelastuslaitoksen lausunnon ehdollisuus huomioitu suunnitelmissa ja lupaehdoin.
- 5) Lausunnot liitteenä.

Poikkeukset:

1) Rakennusalan rajan ylitys pohjoispuolella 0,35 m, itäpuolella 0,2 m ja eteläpuolella 0,05 m. Ylitys on 2 % rakennusalan pinta-alasta. Perustelu: Ylitys johtuu rakennuksen mitoituksesta toimivaksi ja tiilimitalle.

Kaavoitus puoltaa poikkeusta ehdollisena: Rakennusalan ylitys on pieni eikä se vaikuta merkittävästi lähiympäristöönsä tai esim. rakennusten välisten riittävien etäisyyksien, pelastusteiden tai leikki- ja oleskelualueiden järjestämiseen.

2) Talosaunojen sekä harraste- ja kokoontumistilojen määrä. Vaatimus 1 talosauna / 30 asuntoa = 1 kpl, ei rakenneta. Harraste- ja kokoontumistiloja ei rakenneta.

Perustelu: Hanke on mittakaavaltaan pienehkö ja asunnot ovat omistusasuntoja, joten rakennushankkeeseen ryhtyvä päätti ettei yhteistiloja rakenneta.

Kaavoitus puoltaa poikkeusta ehdollisena: Kaavamääräyksen tulee toteutua korttelitasolla, ellei sitä ei pystytä toteuttamaan yksittäisessä kohteessa. Mikäli talosauna jätetään tässä kohteessa rakentamatta, tulee saunoja toteuttaa enemmän

johonkin toiseen kohteeseen, jotta mitoitus 1 talosauna / 30 asuntoa toteutuu korttelitasolla. Samoin, mikäli harraste- ja kokoontumistiloja ei rakenneta tämän rakennushankkeen yhteydessä, tulee niitä rakentaa myöhempiin kohteisiin, jotta määräys ”Yhteistiloja tulee olla vähintään 1,0 % rakennettavasta kerrosalasta” toteutuu korttelitasolla. Hakija on toimittanut luvan liitteessä koosteen korttelialueelle toteutuneista yhteistiloista. Kaavoitus ehdottaa, että koostetta täydennetään koskemaan myös talosaunoja ja se toimitetaan täydennettynä aina, kun korttelialueelle haetaan uutta rakennuslupaa. Kaavoitus puoltaa poikkeamista, kunhan mitoitusehto täyttyy korttelitasolla.

3) Autopaikat. Aiemmin sovitusti rakennetaan vieraspaikkoja 2 kpl (vaatimus 1 kpl / 10 as = 3 kpl). Perustelu: Vieraspaikkojen määrä on aiempien kohteiden yhteydessä sovittu YH-kotien ja kaupungin välillä.

Kaavoitus puoltaa poikkeusta ehdollisena: Vieraspaikat voidaan laskea korttelitasolla mitoituksella 1 vieraspaikka / 10 asuntoa. Vieraspaikkojen määrä tulee lisätä hakijan toimittamaan koosteeseen korttelialueelle toteutuneista yhteistiloista ja -järjestelyistä. Kaavoitus puoltaa poikkeamista, kunhan mitoitusehto täyttyy korttelitasolla.

4) Parvet. Parvien pinta-ala on osin yli 50 % alakerran pinta-alasta. Perustelu: Syynä on tilaratkaisuiden toimivuus kokonaisuutena. Oleskelu-keittiötila toimii hyvin korkeana tilana, mutta parvi on luontevaa ulottaa pesu- ja makuuhuoneiden päälle. Kaavoitus puoltaa poikkeusta ehdollisena: Kaavamääräyksellä, joka mahdollistaa parvet, on tavoiteltu loft-tyyppisiä asuntoja. Vaikka parven pinta-ala ylittää ½ asunnon pinta-alasta kuudessa asunnossa, toteuttaa ratkaisu kaavoituksen näkökulmasta kaavan tarkoitusta.

5) Leikki ja oleskelu, sekä osin jätepieste, on sijoitettu hule-alueelle. Perustelu: Toimivan tontinkäytön takia, jotta saadaan tarpeelliset toiminnot sijoiteltua väljemmin.

Kaavoitus puoltaa poikkeusta ehdollisena: Hule-alue on kaavassa merkitty ohjeellisella aluevarauksella. Sen hyödyntäminen osittain tai päällekkäin muuhun tarkoitukseen on sallittua. Kaavoitus rohkaisee kaavan hakijaa hyödyntämään hulevesien viivytystiloja päällekkäin muihin toimintoihin myös muissa korttelialueelle sijoittuvissa hankkeissa.

6) Irtaimistovarastojen koko. Suurin osa varastoista on kooltaan 1,5 m<sup>2</sup>, osa 2,0 m<sup>2</sup>. Perustelu: Pienen tilan käyttöä parannetaan normaalia laatutasoa kattavammalla varustelulla: asennetaan hyllyt, vaatetanko ja suksiteline.

7) Rakennusoikeudellisen kerrosalan ylitys. Ylitys on 11 m<sup>2</sup>, 0,7 %. Perustelu: Parvikerroksen asuntopohjien tilaratkaisusta johtuen, jotta saavutettiin tilankäytöllisesti toimiva kokonaisuus.

#### **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  
 Salaojasuunnitelmat  
 Kosteudenhallintasuunnitelma  
 Palokatkosuunnitelmat  
 Tarkennettu piha- ja istutussuunnitelma

**Työn edistymisen mukaan pyydettyjä seuraavat katselmukset:**

<b>Katselmus</b>	<b>Rakennus</b>
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
Erityinen palotarkastus	Kaikkiin rakennuksiin
Piha-alueiden katselmus	Kaikkiin rakennuksiin
Tarkastusasiakirja	Kaikkiin rakennuksiin
Loppukatselmus	Kaikkiin rakennuksiin

**Muut ehdot:**

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

Ennen rakennustöiden aloittamista on kirjallisesti pyydettyä rakennusvalvonnalta rakennustyön aloituskokouksen järjestämistä.

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

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/m<sup>2</sup>.

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. (RakMk, E1, 11.3.1)

Pikapalopostien sijainnit on hyväksyttävä pelastusviranomaisella.

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  $q_{50} = 2,0$  (m<sup>3</sup>/h m<sup>2</sup>).

Julkisivujen väritys (värimallit) ja detaljit (mallit) on hyväksyttävä kaupunkikuva-arkkitehdilla ennen ko. rakennustyön aloittamista, katselmuksen pöytäkirja on liitettävä loppukatselmuksi kirjoihin. Ennen toteutusta on myös hyväksyttävä suunnitelma porrashuoneiden yhteyteen toteutettavista taideseinistä.

Asemapiirroksessa säilytettäväksi esitetyt puut ja kasvillisuus on suojattava asianmukaisesti rakennustyön ajaksi.

Puistoon rajautuvalla kiinteistönrajalla on puut ja kasvillisuus suojattava asianmukaisesti rakennustyön ajaksi eikä maanpinnan muokkausta saa ulottaa rajan yli puiston puolelle.

Ennen rakennustöiden aloittamista tulee rakennusvalvontaviranomaiselle toimittaa ulkopuolisen tarkastajan raportti paloteknisestä suunnitelmasta. Ulkopuolinen tarkastaja tulee hyväksyttävä rakennusvalvontaviranomaiselle ennen ulkopuolisen tarkastuksen aloittamista (MRL 150 c §)

Pohjapiirustuksessa esitettyyn käytävä- ja varastointialueeseen on merkittävä poistumistiet selkeästi. Näitä alueita ei saa käyttää varastointiin.

Porrashuoneet on varustettava pelastuslaitoksen ohjeen mukaisella kerrosnumeroinnilla.

Kiinteistö on varustettava pelastuslaitoksen ohjeen

mukaisella alueopastustaululla.

Tarkennettu pihasuunnitelma kasvilajeineen ja -määrineen on hyväksyttävä rakennusvalvonnan hortonomilla ennen rakennustyöhön ryhtymistä.

Ennen toteutusta on puistoalueelle sijoittuvien korttelia palvelevien toimintojen suunnitelma hyväksyttävä Turun kaupungin kaupunkiympäristön toteutusyksikössä.

Ennen rakennustöiden aloittamista on rakennusvalvonnassa hyväksyttävä rakennuspaikan hulevesisuunnitelma imeytys- ja viivytysrakenteineen sekä virtauslaskelmineen. Hulevesirakenteet ja -johdotukset on toteutettava tontin sisällä. Katu- tai puistoalueelle osoitettujen syöksytorvien vedet on ohjattava välittömästi omalle tontille.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa tulee 26.6.2018 allekirjoitetun kiinteistöjen 853-37-23-2, -3, -4, -5, -6 ja -7 välisen yhteisjärjestelysopimuksen sekä 26.8.2019 allekirjoitetun LPA-alueella tonteilla 853-37-29-9- ja -10 koskevan yhteisjärjestelysopimuksen mukaiset oikeudet ja velvollisuuden tontin 853-37-23-7 osalta perustaa.

Ennen rakennustöiden aloittamista on rakennusvalvontaan toimitettava yksityiskohtainen suunnitelma rakennuspaikan hulevesien käsittelystä ja johtamisesta. Hulevesisuunnitelmalla tulee osoittaa, kuinka asemakaavan määräykset on otettu huomioon.

Irtaimistovarastojen suositusta pienempää kokoa tulee kompensoida normaalia laatutasoa kattavammalla varustelulla.

Kaavamääräysten tulee toteutua korttelitasolla, ellei sitä ei pystytä toteuttamaan yksittäisessä kohteessa. Mikäli talosauna jätetään tässä kohteessa rakentamatta, tulee saunoja toteuttaa enemmän johonkin toiseen kohteeseen, jotta mitoitus 1 talosauna / 30 asuntoa toteutuu korttelitasolla. Samoin, mikäli harraste- ja kokoontumistiloja ei rakenneta tämän rakennushankkeen yhteydessä, tulee niitä rakentaa myöhempään kohteisiin, jotta määräys "Yhteistiloja tulee olla vähintään 1,0 % rakennettavasta kerrosalasta" toteutuu korttelitasolla. Hakija on toimittanut luvan liitteessä koosteen korttelialueelle toteutuneista yhteistiloista. Koostetta tulee täydentää koskemaan myös talosaunoja ja se tulee toimittaa täydennettynä aina, kun korttelialueelle haetaan uutta rakennuslupaa.

Mitoitusehdon tulee täyttyä korttelitasolla.

Vierasautopaikat voidaan laskea korttelitasolla mitoituksella 1 vieraspaikka / 10 asuntoa. Vierasmaikkojen määrä tulee lisätä hakijan toimittamaan koosteeseen korttelialueelle toteutuneista yhteistiloista ja -järjestelyistä. Mitoitusehdon tulee täyttyä korttelitasolla.

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.