

**Turun kaupunki
Rakennusvalvonta**

Puolalankatu 5, PL 355,
20101 TURKU

Päätösehdotus

Päätöspäivämäärä
Valmistelija: Perttu Nieminen

**Rakennuslupa
2019-1266**

Rakennuspaikka

853-37-2-7
Pinta-ala 4349.0

Kaupunginosa/Kylä:
SKANSSI

Skanssinveräjä 4
20730 TURKU

Kaava
Kaavanmukainen
käyttötarkoitus

Asemakaava
KM-1 Liikerakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa
vähittäiskaupan suuryksikön

Hakija

Asunto Oy Skanssin Seiska Turku
c/o Hartela Länsi-Suomi Oy, Bastioninkatu 4 C
20730 TURKU

Toimenpide

Uusi rakennus

- neljäkerroksinen asuinkerrostalo olevan pihakannen päälle PRT 103804079N
- puurakenteinen piharakennus PRT 103804080P
Ennalta-aloitus

Luvan rakennus	Pysyvärakennus- tunnus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus
1	103804079N	7505.0	7505.0	22520.0
2	103804080P	200.0	200.0	600.0

Hankkeen vaativuusluokka

Vaativa

Rakenteellinen paloturvallisuus

Paloluokka P1

Lausunnot

KYTO Liikennesuunnittelu	16.01.2020	Puoltava
Turku Aluepelastuslaitos	06.02.2020	Ehdollinen
Turku Aluepelastuslaitos Vss	02.04.2020	Puoltava
Aluepelastuslaitos Turku	05.06.2020	Ehdollinen
Kaupunkikuvatyöryhmä	14.08.2019	Ehdollinen

Hakemuksen liitteet

Pääpiirutukset 14 kpl
 Sähköinen liite: Naapurien lausunnot - Torinraitti, kielteinen lausunto
 Sähköinen liite: Paloteknisen selvityksen liitekuvat
 Sähköinen liite: Katukorkeudet
 Sähköinen liite: LVI-suunnittelun ja toteutuksen sekä käyttöönoton perusteet
 Sähköinen liite: Liitoslausunto
 Sähköinen liite: Naapurien lausunnot - Torinkulma, kielteinen lausunto
 Sähköinen liite: Naapurien lausunnot - Naapurihuomautus 37-2-4
 Sähköinen liite: Hulevesisuunnitelma liitteinen
 Sähköinen liite: Esteettömyys selvitys
 Sähköinen liite: Valtakirja
 Sähköinen liite: Havainnekuva
 Sähköinen liite: Selvitys rakennuspaikan hallinnasta
 Sähköinen liite: Esteettömyyskaavio REV C
 Sähköinen liite: Pohjatutkimus ja perustamistapaselvitys
 Sähköinen liite: Kosteudenhallintaselvitys
 Sähköinen liite: Kaupparekisteriote
 Sähköinen liite: Esteetön sisäänkäynti
 Sähköinen liite: Takaussitoumus
 Sähköinen liite: Energiaselvitys 2 kpl
 Sähköinen liite: Hakijan vastine
 Sähköinen liite: RAK-suunnittelun ja toteutuksen sekä käyttöönoton perusteet
 Sähköinen liite: Yhteisjärjestelysopimus
 Sähköinen liite: Poikkeamispäätös
 Sähköinen liite: Liikennemeluselvitys
 Sähköinen liite: Ajantasakaava
 Sähköinen liite: Tontti 7 osoitettavat autopaikat pysäköintilaitoksessa
 Sähköinen liite: Liitoslausuntokartta
 Sähköinen liite: Pihasuunnitelma REV C
 Sähköinen liite: Kaavamääräykset
 Sähköinen liite: Muistio pelastuslaitos 20.09.2019
 Sähköinen liite: Graafinen betoni / seinäkaaviot
 Sähköinen liite: Yhteisjärjestelysopimus 27.10.2020
 Sähköinen liite: Yhteisjärjestelysopimuksen liitteet

Sähköinen liite: Palotekninen selvitys

Poikkeukset ja lisäselvitykset

Lisäselvitykset:

- 1) Kaupunkikuvatyöryhmä 14.8.2019 § 57: Puollettiin seuraavilla ehdoilla:
 - Sokkelin korkeuden/sokkelittomuuden, värien käytön ja julkisivujen rytmin tulee olla vastavanlaista kuin aukion toisella puolella. Liiketilöiden ikkunoiden tulee ulottua maan tasoon. Pystyt värialueet alhaalta asti yhdistettynä räystäslinjan vaihtelevuuteen.
 - Vihersuunnittelua tulee kehittää ja esittää rakennuslupavaiheen pihasuunnitelmassa.
 - Aurinkopaneelien lisäämiselle ei ole kaupunkikuvallista estettä.
 Lausunto on huomioitu suunnitelmissa.
- 2) Naapureille annettu viran puolesta mahdollisuus huomautuksen antamiseen. Naapurit As Oy Skanssin Torinraitti Turku ja As Oy Skanssin Torinkulma Turku (37-2-6) vastustavat huomautuksessaan asuntojen rakentamista liikerakennusten korttelialueelle. Asuinrakennuksen rakentaminen on hyväksytty poikkeamispäätöksessä.

Kauppakeskus Skanssi Oy (37-2-4) on antanut huomautuksen, jossa ei sallita rakennettavan asuintalon polkupyöräpaikkojen sijoittamista tontilleen. Lisäksi naapuri edellyttää yhteisjärjestelysopimusta / rasitesopimusta tontilleen sijoittuvien tonttia 7 palvelevien rakenteiden (kuten hulevesirakenteiden, ramppien ja kulkuportaiden sekä ulokeparvekkeiden) toteuttamisesta. Yhteisjärjestelysopimus on toimitettu liitteeksi. Suunnitelmia on lisäksi muutettu siten, että asuintalon kaikki polkupyöräpaikat sijoittuvat omalle tontille.

3) Poikkeamispäätöksessä myönnetty poikkeukset:

- asuntojen rakentaminen liikerakennusten korttelialueelle
- rakennetaan IV kerrosta, sallittu III
- rakennuksen parvekkeet ja portaat sijoittuvat osittain tontin rajan ulkopuolelle
- tontin rajalle ei toteuteta palomureja, vaan paloturvallisuudesta huolehditaan muutoin
- pihan kansirakenteet eivät ole pelastusauton kestäviä. Rakennus varustetaan sprinkler-järjestelmällä

Poikkeamispäätös on myönnetty seuraavin ehdoin:

- korttelialueelle saa rakentaa asuntoja, palveluasuntoja sekä liike- ja toimistotiloja. Rakennuksen ensimmäiseen kerrokseen Skanssintorin puolelle tulee sijoittaa liike- tai toimistotiloja. Ensimmäisen kerroksen liike- ja toimistotilat saavat liittyä yläpuoliseen asuntoon
- korttelialueella on sallittava naapuritonttien kesken yhteisjärjestely ajoyhteyksien, autopaikkojen, leikkipaikkojen, huoltoliikenteen, jätteiden keräily ja hulevesien johtamisen järjestämiseksi. Tontin rajalle voidaan jättää palomurei rakentamatta edellyttäen, että henkilö- ja paloturvallisuudesta huolehditaan korvaavin järjestelyin. Rakennuslupaa haettaessa on korttelialueilla esitettävä palotekninen selvitys pelastusviranomaisen edellyttämässä laajuudessa
- asukkaiden käyttöön tulee rakentaa vähintään 1 talosauna/ asuinrakennus ja 1 talopesula/ asuinrakennus sekä harraste- ja kokoontumistiloja. Yhteistiloja tulee olla vähintään 1,5 % rakennettavasta kerrosalasta
- skanssintoriin rajautuva ensimmäisen kerroksen julkisivu ei saa antaa umpinaista vaikutelmaa. Skanssintorin puolella ensimmäisessä kerroksessa ikkunapinta-alaa on oltava vähintään 50 %:a julkisivun pinta-alasta. Rakennusten tulee julkisivujen värityksen, materiaalin sekä aukotuksen periaatteiden suhteen muodostaa yhteensopiva kokonaisuus keskenään ja ympäristön rakennusten kanssa. Julkisivu tulee jaksottaa eri materiaalein tai värein. Rakennusten tulee olla kaupunkikuvallisesti korkeatasoisia ja materiaaleiltaan kestäviä. Rakennusten julkisivuissa ei saa olla näkyviä elementtisaumoja. Arkkitehtonisesti ja kaupunkikuvallisesti perustellut ulokeparvekkeet ovat sallittuja. Tontin rajan ulkopuolelle ulottuvien parvekkeiden vapaa alikulkukorkeus on 4,6 m. Ilmanvaihtokonehuoneet on sovittava talon arkkitehtuuriin ja kaupunkikuvaan. Taide tulee liittää jo alkuvaiheessa kaikkeen arkkitehtuuri- ja ympäristösuunnitteluun
- asunnoille on järjestettävä ulko-oleskelutiloja, joilla melutaso ei nouse yli 55 dBA. Piha-alueelle tulee sijoittaa leikki- ja oleskelutilaa riittävästi. Hakijan tulee rakennuslupavaiheessa esittää pihasuunnitelma. Pihojen tulee olla vehreitä ja hyötyviljelyä tulee edistää. Kasvihuoneita saa rakentaa. Tontteja ei saa aidata. Asunnoista korkeintaan 22 %:a saa olla sellaisia joiden ikkunat avautuvat ainoastaan sellaisen julkisivun suuntaan, jolla melutaso ylittää 60 dBA
- Pysäköintipaikkoja tulee järjestää seuraavasti :
 - autopaikat: 1 ap/40 liiketila-k-m2, 1 ap/75 toimisto-k-m2 ja 1 ap/100 asuin-k-m2 kohti
 - vieraspaikat: 1 ap/10 asuntoa
- polkupyöräpaikat: 2 pp/asunto, 1 pp/150 liike- tai toimisto-k-m2 ja 1 pp/12 asiakaspaikka kahvilassa tai ravintolassa
- pysäköintiä mitoittaa 250 mm:n ulkoseinän paksuudella mitattu kerrosala. Autopaikat tulee sijoittaa maanalaisiin tiloihin. Vähintään 4 kpl autopaikoista tulee

varustaa sähköautojen latauspisteellä ja vähintään 50%autopaikoista osalta tulee varautua sähköautojen latauspisteisiin

- polkupyöräpaikat tulee sijoittaa lukittavaan, säältä suojattuun ja helposti saavutettavaan tilaan. Polkupyörien kunnostukseen ja pesuun tulee varata tilat. Mikäli kauppakirjassa tai maanvuokrasopimuksessa sitoudutaan yhteiskäyttöautojärjestelyyn, jossa asukkaille järjestetään mahdollisuus yhteiskäyttöautoon korttelin alueella, autopaikkoja voidaan vähentää 9 autopaikkaa /yhteiskäyttöauto, yhteensä korkeintaan 20% autopaikkamääräyksestä

- rakennusten teknisten tilojen suunnittelussa ja mitoituksessa tulee vaarautua uusiutuvan energian hyödyntämiseen. Rakennusten yhteydessä tulee tuottaa uusiutuvaa energiaa

- hulevedet tulee ensisijaisesti viivyttää korttelialueella. Yksikerroksisiin rakennusosiin, talousrakennuksiin ja katoksiin tulee rakentaa viherkatto. Vettä läpäisemättömiltä pinnoilta tulevia hulevesiä tulee viivyttää alueella siten, että viivytysohjeiden, -altaiden tai -säiliöiden mitoituslavuuden tulee olla 1 m³ / 100 m² vettä läpäisemättömältä pinnalta kohden. Viivytysohjeiden, -altaiden tai -säiliöiden tulee tyhjätyä 12 tunnin kuluessa täyttymisestään ja niissä tulee olla suunniteltu ylivuoto. Alueelle on laadittava hulevesisuunnitelmat, joissa osoitetaan tonttikohtaisesti hulevesien kerääminen ja poistaminen. Hulevesijärjestely on sovittava vierekkäisten tonttien kesken

4) Pelastuslaitoksen lausunnot on huomioitu suunnitelmissa ja lupaehtoissa. Pelastuslaitoksen kanssa 17.06.2020 käydyn puhelinkeskustelun perusteella on lisäksi erikseen todettu, että muutettujen poistumistieratkaisujen ja 20.9.2019 päivätyin pelastuslaitospalaverimuistion perusteella aiemmin vaadittu asuntojen sprinklaus voidaan jättää toteuttamatta, mutta keskimmäiseen poistumistiekäytävään tulee joka kerrokseen lisätä savusulkuovi. Liitteeksi on lausunnon jälkeen lisätty muistio 20.9.2019 pelastuslaitoksen kanssa käydystä palaverista, jossa todetaan, että suunnitelmia on muutettu siten, että asuntojen sprinlauksesta voidaan luopua ja vaadittu kuivanousuputki voidaan jättää toteuttamatta.

5) Naapurihuomautukset, hakijan vastine sekä lausunnot oheismateriaalina.

Poikkeukset:

Vähäiset poikkeukset:

1) Osa parvekelinjoista ulottuu tontin rajan ulkopuolelle poikkeamispäätöksen sallimalla tavalla, mutta poikkeusluvan vaatimus vapaasta korkeudesta 4600mm ei täyty, -->

ratkaisu ei estä pelastustiedien toteuttamista riittävän leveinä.

2) Kaikki polkupyöräpaikat eivät ole katettuja ja lukittuja -> vaadituista 187 pyöräpaikasta kattamattomina pihalle sijoittuu 38 pyöräpaikkaa

3) Olemassa oleva väestönsuoja varustetaan kolmella IV-koneella ->

tarvittava ilmanvaihto saavutetaan laskennallisesti. Väestönsuojeluviranomainen on antanut puoltavan lausunnon.

4) Väestönsuojatarve 156m². Toteutetaan 153,5m² (alitus 2,5m² = 1,6%).

Väestönsuojeluviranomainen on antanut puoltavan lausunnon.

5) Osa autopaikoista sijoittuu yhteisjärjestelysopimuksen mukaisesti viereiseen pysäköintilaitokseen.

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
 Palokatkosuunnitelmat

Työn edistymisen mukaan pyydettyjä 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
Väestönsuojan katselmus	103804079N
Eriytynen palotarkastus	103804079N
Tarkastusasiakirja	Kaikkiin rakennuksiin
Loppukatselmus	Kaikkiin rakennuksiin

Muut ehdot:

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

Yhteisjärjestelysopimusten 31.3.2009 ja 27.10.2020 mukaiset oikeudet ja velvollisuudet tulee tontin 37-2-7 osalta perustaa ennen rakennuksen käyttöönottoa.

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.

Rakennus on varustettava paloviranomaisen hyväksymällä alkusammutuskalustolla.

Turva- ja merkkivalosuunnitelmat on hyväksyttävä pelastusviranomaisella välittömästi rakennushankkeen aloituksen jälkeen ja kyseessä olevien laitteiden toteutuspyytäkirjat on esitettävä pelastusviranomaiselle ennen rakennuksen käyttöönottoa. Myös kerroskäytävät tulee varustaa turvavalaistuksella.

Savunpoistosuunnitelmat on hyväksyttävä pelastusviranomaisella välittömästi rakennushankkeen aloituksen jälkeen ja savunpoiston toteutuspyytäkirjat on esitettävä

pelastusviranomaiselle ennen rakennuksen käyttöönottoa.

Autohalli on varustettava automaattisella paloilmoitinlaitoksella, jonka suunnitelmat on hyväksyttävä pelastusviranomaisella välittömästi rakennushankkeen aloituksen jälkeen. Ennen rakennuksen ottamista käyttöön on automaattisen paloilmoitinlaitoksen toteutuspöytäkirjat esitettävä pelastusviranomaiselle.

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

Porrashuoneet on varustettava pelastuslaitoksen ohjeen mukaisella kerrosnumeroinnilla.

Asuntojen ja liiketilojen porrashuone- ja porraskäytäväovet on varustettava ovisulkimilla.

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 $q_{50} = 2,0$ (m³/h m²).

Rakennussuunnitelmien yhteydessä on toimitettava julkisivujen ääneneristävyyslaskelmat.

Suunnitelmiin merkityt esteettömät autopaikat ja vierasautopaikat on tontilla merkittävä asianmukaisin liikennemerkkein.

Ennen rakennustöiden aloittamista on rakennusvalvonnassa hyväksyttävä rakennuspaikan hulevesisuunnitelma virtauslaskelmineen ja viivytsrakenteineen.

Nestekiertoisten aurinkoenergiakeräinten on oltava turvallisesti puhdistettavissa ja varustettuna määräysten mukaisesti mitoitetuin varolaittein.

IV-suunnitelmissa on osoitettava, että väestönsuojan kriisiajan ilmanvaihto toteutuu suunnitellulla laitekapasiteetilla.

Ennen aurinkopaneelien asentamista tulee rakennusvalvonnalle ja paloviranomaiselle hyväksyttävä aurinkopaneelien turvallisuus selvitys, josta on käytävä ilmi muun muassa aurinkokeräinten

jännitteen katkaisu/ maadoituskytkin, ohjausjännite kun virta on kytketty pois, asuinrakennuksen katemateriaalin toimiminen aurinkopaneelien alustana, sammuttamisen edellytykset ja aurinkopaneelien rakenne.

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 voimassaoloaikaa ei pidennetä sen voimassaoloaikana.