

**Turun kaupunki**  
**Rakennusvalvonta**

Puolalankatu 5, PL 355,  
20101 TURKU

**Päätösehdotus**

Päätöspäivämäärä  
Valmistelija:Aila Koivumäki

**Rakennuslupa**  
**2020-956**

**Rakennuspaikka**

853-153-31-3  
Pinta-ala 3225.0

Kaupunginosa/Kylä:  
TOIJAINEN

Muurinkuja 3  
20900 TURKU

Kaava  
Kaavanmukainen  
käyttötarkoitus

Asemakaava  
A-1 Asuinrakennusten korttelialue

**Hakija**

As Oy Turun Marjamäki  
c/o Toivo Group Oy Teknobulevardi 7  
01530 VANTAA

**Toimenpide**

Uusi rakennus

- yhdeksän miniparitaloa  
A-talo PRT 1038771006  
B-talo PRT 1038771017  
C-talo PRT 1038771028  
D-talo PRT 1038771039  
E-talo PRT 103877104A  
G-talo PRT 103877111J  
H-talo PRT 103877112K  
I-talo PRT 103877113L  
J-talo PRT 103877115N  
- yksi minitalo F-talo PRT 1038770995  
- sauna PRT 103877117R  
- varasto PRT 103877116P  
Ennalta-aloitus

Luvan rakennus	Pysyvärakennus-tunnus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus
1	1038771006	72.0	72.0	232.0
2	1038771017	72.0	72.0	233.0
3	1038771028	72.0	72.0	232.0
4	1038771039	72.0	72.0	233.0
5	103877104A	72.0	72.0	232.0
6	1038770995	36.0	36.0	116.0
7	103877111J	72.0	72.0	233.0
8	103877112K	72.0	72.0	232.0

9	103877113L	72.0	72.0	233.0
10	103877115N	72.0	72.0	232.0
11	103877116P	51.0	51.0	172.0
12	103877117R	17.0	17.0	172.0

## Hankkeen vaativuusluokka

Vaativa

## Rakenteellinen paloturvallisuus

Paloluokka P3

## Lausunnot

Aluepelastuslaitos Turku	04.09.2020	Ehdollinen
Kaupungin kuuleminen naapurina (tonttipalvelut) KYTO	24.09.2020	Puoltava
Nea Tuominen	19.10.2020	Puoltava
Kaavoitus KYTO	05.11.2020	Ehdollinen

## Hakemuksen liitteet

Pääpiirustukset 39 kpl  
 Sähköinen liite: Tonttijakokartta  
 Sähköinen liite: Liitoskohtalausunto  
 Sähköinen liite: Rakennesuunnittelun perusteet (0-asiakirja)  
 Sähköinen liite: Takaussitoumus  
 Sähköinen liite: Palotekniset perusteet lomake Marjamäki  
 Sähköinen liite: Naapurin ehdollinen kuuleminen 1 kpl  
 Sähköinen liite: Yhteiskäyttäjärjestelysopimusluonnos  
 Sähköinen liite: Ääneneristys selvitys  
 Sähköinen liite: Hankekuvaus  
 Sähköinen liite: Pelastustiesuunnitelma  
 Sähköinen liite: Hulevesisuunnitelma  
 Sähköinen liite: Kerrosala-taulukko  
 Sähköinen liite: Kerrosalakaavio  
 Sähköinen liite: Esteettömyys selvitys  
 Sähköinen liite: Pohjatutkimus ja perustamistapaselvitys  
 Sähköinen liite: Päivitetty poikkeusdokumentti  
 Sähköinen liite: Pöytäkirjaote  
 Sähköinen liite: Valokuvat  
 Sähköinen liite: Valtakirja  
 Sähköinen liite: Selvitys rakennuspaikan hallinnasta  
 Sähköinen liite: Energiaselvitys 11 kpl  
 Sähköinen liite: Energiatodistus 11 kpl  
 Sähköinen liite: Tasauslaskenta 11 kpl  
 Sähköinen liite: Katukorkeudet  
 Sähköinen liite: Liitoslausuntokartta  
 Sähköinen liite: Liitoslausunto  
 Sähköinen liite: Kosteudenhallintaselvitys  
 Sähköinen liite: Määräykset  
 Sähköinen liite: Ajantasakaava  
 Sähköinen liite: Kaupparekisteriote  
 Sähköinen liite: Hakijan vastine naapurin huomautukseen

## Poikkeukset ja lisäselvitykset

## Lisäselvitykset:

- 1) Naapurin huomautus oheismateriaalina.
- 2) Hakijan vastine oheismateriaalina.
- 3) Aluepelastuslaitoksen ehdollinen lausunto huomioitu suunnitelmissa ja lupaehdoin. Aluepelastuslaitoksen lausunto oheismateriaalina.
- 4) Kaavoitus toteaa ehdollisessa lausunnoissaan että päätökselle asetettävien ehtojen toteutuessa, hakemuksen mukainen rakentaminen ei tuota haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueen käytön muulle järjestämiselle. Rakentaminen ei vaikeuta rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteitten saavuttamista (MRL 172 §). Kaavoituksen ehdollinen lausunto huomioitu suunnitelmissa ja lupaehdoin. Kaavoituksen lausunto oheismateriaalina.
- 5) Maanhankintapäällikön yhteisjärjestelysopimusta koskeva päätös 12.10.2020 § 80 raukeaa, mikäli tonttipäällikön päätöksen 28.4.2020 § 103 mukainen maanvuokrasopimus ja kiinteistökehityspäällikön päätöksen 27.4.2020 § 11 mukainen kauppakirja eivät ole allekirjoitetut 31.12.2020 mennessä. Tämän jälkeen yhteisjärjestelysopimuksen allekirjoittaminen edellyttää uutta kaupungin päätöstä.

## Poikkeukset:

- 1) Asemakaavamääräyksestä: "Asuinrakennusten korttelialue, jolle saa rakentaa katoksin ja varastoin toisiinsa kytkettyjä pientaloja. Kussakin asuinrakennuksessa saa olla enintään kaksi asuntoa."

Poikkeus: Rakennuksia ei ole yhdistetty katoksin tai varastoin.

Perustelu: Alueelle ei kantaudu raja-arvot ylittävää melua. Kauniin mäntyrinteen halutaan jatkuvan visuaalisesti ja fyysisesti rakennusten väliin ja sisäpihalle.

- 2) Pohjoispuolisten terassien kaksi porraskelmaa ylittävät rakennusalueen viiden asunnon kohdalla.

Perustelu: Kaide haluttiin muuttaa portaiksi, jotta saamme visuaalisesti ja fyysisesti paremman yhteyden kauniille mäntyrinnteelle. Osassa kohteita tontin mitoitus muodostui tiukaksi ja jouduimme ylittämään parilla askelmalla rajan.

- 3) Asemakaavamääräyksestä: "AUTOPAIKAT: Autopaikkojen määrä: A-1 -alueella: 1,5 autopaikkaa/ asunto ja lisäksi 1 vierasautopaikka/ 7 asuntoa. Autopaikkojen sijoittaminen: A-1 -korttelialueella autopaikat tulee sijoittaa rakennusalueelle, asuntokohtaisista autopaikoista vähintään yksi tulee sijoittaa kunkin asunnon yhteyteen.

Poikkeus: Kaavan mukainen autopaikkojen tarve 32 ap. Tontilla toteutuu 17 ap ja tontilla 2 rasitteella 6 ap, yhteensä toteutuu 23 ap. Vajaus 9 autopaikkaa.

Perustelu: Neuvotteluissa kaupungin viranomaisten kanssa on nähty eri osapuolten kesken, että kyseessä olevassa tiiviissä ja matalassa korttelissa olisi ympäristön laadun kannalta eduksi, että autopaikkamäärä vähenisi.

Kaavoitus lausuu ehdollisessa puollossaan: Jos kortteliin rakennetaan 37 asuntoa, asemakaavan edellyttämä autopaikkamäärä ei johda viihtyisään elinympäristöön.

Turussa on valmisteilla pysäköinnin laskentaohje, jossa tehokkaan joukkoliikennevyöhykkeen tuntumassa autopaikkamitoitus on 1 ap/ asunto.

Tehokkaan joukkoliikenteen vyöhyke on alue, jossa on vähintään 15 minuutin vuoroväli arkipäivisin ruuhka-aikana ja jossa etäisyys bussilinjan reitille on enintään 300 m. Toijaisissa tehokkaan joukkoliikenteen reitti on suunniteltu Kukolantielle.

Muurinkujalta on Kukolantielle matkaa noin 700 m.

- 4) Asemakaavamääräyksestä: "Korttelialueella osoitetun rakennusoikeuden ja osoitettujen rakennusalojen ylittäen saa rakentaa: -yksikerroksisia piharakennuksia asuntoja palvelevia yhteis-, apu- ja teknisiä tiloja varten enintään 100 k-m<sup>2</sup>."

Poikkeus: Kortteliin on rakennettu yhteistiloja - varastot, tekniset tilat ja pihasaunat -

kerrosala on yhteensä 131,2 k-m<sup>2</sup>, joka ylittää asemakaavamääräysten salliman kerrosalan 31,2 k-m<sup>2</sup>.

Perustelu: asumisen laatu kasvaa, kun yhteistilat ovat suuremmat.

Kaavoitus lausuu ehdollisessa puollossaan: Ylityksestä huolimatta korttelin kokonaisrakennusoikeus ei ylitä.

**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

Tarkennettu piha- ja istutussuunnitelma

Tarkennettu julkisivujen/pihan valaistussuunnitelma

Pelastussuunnitelma

**Työn edistymisen mukaan pyydettävä seuraavat katselmukset:**

**Katselmus**

**Rakennus**

Aloituskokous

Kaikkiin rakennuksiin

Paikan merkitseminen

Kaikkiin rakennuksiin

Sijaintikatselmus

Kaikkiin rakennuksiin

Perustuskatselmus

Kaikkiin rakennuksiin

Rakennekatselmus

Kaikkiin rakennuksiin

Ilmanvaihtolaitteiden katselmus

Kaikkiin rakennuksiin

Vesi- ja viemärilaitteiden 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 pyydettävä rakennusvalvonnalta rakennustyön aloituskokouksen järjestämistä.

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

Ennen rakennusten käyttöönottoa tulee rakennusvalvontaviranomaiselta hakea päätöstä tonttien 853-153-31-2 ja 853-153-31-3 käytön yhteisjärjestelystä.

Asemapiirrokseen merkityt pelastustiet on merkittävä tontille alueopasteella sekä "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>.

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

Ennen rakennuksen käyttöönottoa rakennusvalvontaan tulee toimittaa selvitys rakennuksen ilmanvuotoluvusta  $q_{50} = 2,0$  (m<sup>3</sup>/h m<sup>2</sup>).

Ilmalämpöpumpun kaapelointi ulkoyksiköstä sisäyksikölle on asennettava rakennuksen sisäpuolelle.

Kaikkien laiteasennuksien detaljien, sijainnin, koon, värisävyn ja liitosten tulee olla samanlaisia ja noudattaa yhtenevää muotokieltä.

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.

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

Asunnot on varustettava palovaroittimilla. Palovaroittimet tulee olla sähköverkkoon kytkettyjä ja niitä tulee olla vähintään 1kpl / alkava 60m<sup>2</sup> / asunto. Palovaroitin on asennettava varoitinvalmistajan ohjeiden mukaisesti korkeimpaan huonetilaan.

Kosteudenhallintaselvitys/suunnitelma on rakennuslupahakemuksen liite. Sitä täydennetään tarvittaessa ja säilytetään työmaalla tarkastusasiakirjan yhteydessä.

Tarkennettu pihasuunnitelma kasvilajeineen ja määrineen tulee hyväksyttävä rakennusvalvonnan hortonomilla ennen istutusten suorittamista.

Istutettavien puuntaimien tulee olla mahdollisimman

suurta kokoluokkaa, vähintään rym 12-14.

Ennen rakennustöiden aloittamista tulee olla tonttipäällikön päätöksen 28.4.2020 § 103 mukainen maanvuokrasopimus tontista 853-153-31-2 ja kiinteistökehityspäällikön päätöksen 27.4.2020 § 11 mukainen kauppakirja tontista 853-153-31-3 allekirjoitetut.

Maanhankintapäällikön päätöksen 12.10.2020 § 80 mukaisen yhteisjärjestelysopimuksen rasiitteet tulee olla perustettu ennen rakennusten käyttöönottoa.

Rakennushankkeeseen ryhtyvän on huolehdittava, että rakennushankkeessa noudatetaan Ympäristöministeriön asetusta 782/2017 rakennusten kosteusteknisestä toimivuudesta. Tarvittaessa tulee esittää tiedot kosteudenhallinnan valvonnasta vastaavasta henkilöstä, kosteudenhallintaselvitys ja –suunnitelma sekä selvitys kosteudenhallintasuunnitelman toteutumisesta.

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.