

**Turun kaupunki
Rakennusvalvonta**

Puolalankatu 5, PL 355,
20101 TURKU

Päätösehdotus

Päätöspäivämäärä
Valmistelija:Aila Koivumäki

**Rakennuslupa
2020-894**

Rakennuspaikka

853-37-23-5
Pinta-ala 1794.0

Kaupunginosa/Kylä:SKANSSI

Skanssinkatu 32
20730 TURKU

Kaava
Kaavanmukainen
käyttötarkoitus

Asemakaava
AK-1 Asuinkerrostalojen korttelialue.

Hakija

YH Kodit Oy
Humalistonkatu 12
20100 Turku

Toimenpide

Uusi rakennus

- kerrostalo PRT 103874198K
Ennalta-aloitus

Luvan rakennus	Pysyvä rakennus-tunnus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus
1	103874198K	3935.0	3935.0	12501.0

Hankkeen vaativuusluokka

Vaativa

Rakenteellinen paloturvallisuus

Paloluokka P1

Lausunnot

Kaupunkikuvatyöryhmä	23.10.2019	Ehdollinen
Kaupunkikuvatyöryhmä	03.06.2020	Ehdollinen
Aluepelastuslaitos Turku	09.09.2020	Ehdollinen
Kaavoitus KYTO	03.09.2020	Puoltava
Jyri Esteettömyyskoordinaattori	02.10.2020	Ehdollinen
KYTO Liikennesuunnittelu	12.10.2020	Puoltava
KYTO Kaavoitus	23.09.2020	Ehdollinen
KYTO Kaavoitus	03.11.2020	Ehdollinen
Kaupunkikuva-arkkitehti	19.10.2020	Puoltava

Varsinais-Suomen pelastuslaitos /
riskienhallinta / varautumisen
palveluyksikkö

11.11.2020

Puoltava

Hakemuksen liitteet

Pääpiirustukset 12 kpl
Sähköinen liite: Energiatodistus
Sähköinen liite: Energiaselvitys
Sähköinen liite: Katukorkeudet
Sähköinen liite: Asemakaavaote
Sähköinen liite: Kaavamääräykset
Sähköinen liite: Kaupparekisteriote
Sähköinen liite: Neuvottelumuistio 19.10.2020
Sähköinen liite: Muistion liite
Sähköinen liite: Liitoskohtalausunto
Sähköinen liite: Liitoslausuntokartta
Sähköinen liite: Rakenteiden suunnittelun ja toteutuksen perusteet
Sähköinen liite: Pihapiirustus
Sähköinen liite: Sisäänvedetyn parvekkeen liitosdetaljit
Sähköinen liite: Katualueelle sijoitettavat rakenteet, lvi-asennukset ja pelastuspaikat
Sähköinen liite: Laskelma korttelin yhteistiloista
Sähköinen liite: Yhteisjärjestelysopimus LPA
Sähköinen liite: Liikennekaavio
Sähköinen liite: LVI-suunnittelun ja toteutuksen perusteet
Sähköinen liite: Selvitys 1. kerroksen katujulkisivun ikkunapinta-alasta
Sähköinen liite: Yhteisjärjestelysopimus
Sähköinen liite: Selvitys autohallin ja jätepiesteen paloturvallisuudesta
Sähköinen liite: Autohallin palotekninen selvitys
Sähköinen liite: Pohjatutkimus ja perustamistapaselvitys
Sähköinen liite: Hankeseloste
Sähköinen liite: SiVi-laskelma
Sähköinen liite: Hulevesilausunto
Sähköinen liite: Hulevesisuunnitelma
Sähköinen liite: Kerrosalakaaviot
Sähköinen liite: Kerrosalataulukko
Sähköinen liite: Selvitys rakennuspaikan hallinnasta
Sähköinen liite: Valtakirja

Poikkeukset ja lisäselvitykset

Lisäselvitykset:

- 1) Kaupunkikuvatyöryhmä 23.10.2019 § 85: Kaupunkikuvatyöryhmä päätti ennakkolausuntonaan puoltaa hanketta tässä vaiheessa ehdolla, että eri rakennusten tiilen sävyeroja on vielä tutkittava. Lisäksi tarkennettu suunnitelma tuodaan rakennuslupavaiheessa uudelleen käsiteltäväksi.
- 2) Kaupunkikuvatyöryhmä 3.6.2020 § 55: Kaupunkikuvatyöryhmä päätti ennakkolausuntonaan puoltaa hanketta ehdolla, että rakennuksen julkisivujen värityksen tulee poiketa hienovaraisesti alueelle aikaisemmin rakennettujen rakennusten värityksestä.
- 3) Kaupunkikuva-arkkitehdin puoltava lausunto tarkennettuun alueen väri- ja materiaaliselvitykseen (saatu s-postitse suunnittelijalta 19.10.2020. Lupa-asiakirjojen liite.)
- 4) Pelastuslaitoksen ehdollinen lausunto huomioitu suunnitelmissa ja lupaehdoin. Lausunto oheismateriaalina.
- 5) Esteettömyyskoordinaattorin ehdollinen lausunto huomioitu suunnitelmissa ja

lupaehdoin. Lausunto oheismateriaalina.

6) Kaavoituksen puoltavaa lausuntoa on tarkennettu ehdolla, että rakentajalla on oltava koko korttelissa yhteensä 1 % yhteiskäyttötiloja. Yhteiskäyttötiloja on kiinteistöllä yhteensä 1 % rakennettavasta kerrosalasta.

7) Naapureille annettu viran puolesta mahdollisuus huomautuksen antamiseen. Huomautuksia ei ole annettu.

8) Aluepelastuslaitos toteaa 11.11.2020 antamassaan puoltavassa lausunnossa: Tontin 23-5 väestönsuojavelvoite, 60,7 m², on hakijan suunnitelmissa tarkoitus toteuttaa seuraavasti: tontille 3 rakennetusta suojatilasta osoitetaan 27 m² tontille 5 ja tontille 8 rakennettavasta suojatilasta loput vaaditusta, eli 33,7 m². Pelastuslaitos on 2.4.2020 antanut lausunnon liittyen Skanssin Kotosalla väestönsuojien rakentamiseen ja ylimääräisen suojatilan rakentamisesta tulevia hankkeita varten. Tontille 8 rakennettava väestönsuojatila, josta osoitetaan puuttuva 33,7 m², on oltava 71 §:n 4 momentin mukaisesti valmiina viiden vuoden kuluessa nyt lupahaun kohteena olevan rakennushankkeen osittaisesta loppukatselmuksesta, eli käyttöönottotarkastuksesta. Varsinais-Suomen pelastuslaitos / riskienhallinta / varautumisen palveluyksikkö puoltaa hakijan suunnitelmaa toteuttaa väestönsuojarakentaminen em. tavalla.

9) Irtaimistovarastojen koko on 1,5 m²/asunto, vaikka normaalisti asuntojen riittäväksi varastotilaksi edellytetään 2 m²/asunto. Perustelu: Kohteessa on paljon pieniä asuntoja, ja vuokratilassa asukkaiden vaihtuvuus on omistuskohdetta suurempi jolloin asukkaat eivät keskimäärin kerrytä varastoihin niin paljoa tavaraa.

Poikkeukset:

1) Rakennusalan rajan ylitykset:

a) rakennus ylittää rakennusalan rajan eteläpuolella 1,0 metriä 16,4 metrin matkalla, yhteensä 15,6 m²

Perustelu: Rakennusalan pohjoispuolisessa päädyssä sijaitsee jo rakennettu ajoyhteys autohalliin ja rakennusta tuodaan hieman etelämmäs perustuksien ja tekniikan mahtumisen vuoksi.

b) parvekkeet ylittävät rakennusalueen rajan:

- eteläpuolella 3,3 metriä 11,4 metrin matkalla, 26,9 m²

- länsipuolella (kadun puolella) 0,5 metriä 7,9 metrin matkalla, 3,8 m²

- pohjoispuolella 0,3 metriä 9,4 metrin matkalla, 2,7 m²

- itäpuolella 1,2 metriä yhteensä 6,4 metrin matkalla, 7,9 m²

Parvekkeet ylittävät rakennusalan rajan yhteensä 41,3 m²

Perustelu: länsi- ja pohjoispuolella ja parvekkeet alkavat vasta 2. kerroksen tasolta, itäpuolella 3. kerroksesta. Ulostyöntyvillä parvekkeilla kevennetään pitkiä julkisivuja ja rakennusmassaa. Lisäksi rakennusoikeutta jää nyt käyttämättä, vaikka rakennus täyttää lähes koko rakennusalan; rajan yli ulottuvilla parvekkeilla on haluttu tarjota suuremmat parvekkeet, mitä sisäänvedetyllä ratkaisulla olisi ollut mahdollista.

2) Yhteistiloja rakennetaan asemakaavassa edellytettyä vähemmän: vaatimus 1 talosauna / 30 asuntoa eli 2 talosaunaa sekä harraste- ja kokoontumistiloja. Yhteistiloja rakennettava yhteensä 1 % rakennettavasta kerrosalasta. Rakennetaan 1 talosauna eli 1 talosauna / 46 saunatonta asuntoa. Harraste- ja kokoontumistiloja ei rakenneta, vaan näiden sijaan rakennetaan kuivaushuone ja palvelueteinen. Yhteistiloja rakennetaan yhteensä 1 %. Perustelu: Vuokratilassa pienemmissä asunnoissa asuu usein nuorta väkeä, ja trendinä on että saunoja käytetään usein liikuntapaikoissa kuntoilun yhteydessä. Palvelueteinen ja kuivaushuone nähdään asukasprofiilia hyvin palvelevina tiloina. Verkkokauppa-asiointi ja ostosten tilaaminen kotiin on nykyään monille jopa pääasiallinen asiointitapa, joten palvelueteinen on mitoitettu niin että sinne voidaan hankkia smartpost-automaatti. Kuivaushuone on avuksi pienten asuntojen pyykinkuivaustilan järjestämisessä. Kaavoitus lausuu ehdollisessa lausunnossaan: Yhteistilat tulee toteuttaa

korttelitasolla, vaikkei ihan joka rakennuksen kohdalla toteutuisikaan täysimääräisesti.

3) Autopaikat. Aiemmin sovitusti rakennetaan vieraspaikkoja 3 kpl (vaatimus 1 kpl / 10 as = 6 kpl). Pihalla sijaitsee 1 kpl le-ap. Perustelu: Perustelu: Vieraspaikkojen määrä on aiempien kohteiden yhteydessä sovittu YH-kotien ja kaupungin välillä. Liikuntaesteisen paikka sijaitsee tontilla, koska autohalliin tai LPA-tontille ei ole osoitettu tälle kohteelle le-paikkaa.

Kaavoitus lausuu ehdollisessa lausunnossaan: Autopaikat tulee toteuttaa korttelitasolla, vaikkei ihan joka rakennuksen kohdalla toteutuisikaan täysimääräisesti.

4) Vedenpoisto kadunpuoleisilta parvekkeilta vedenheittäjin katualueelle. Perustelu: Parvekkeet ovat lasitettuja ja julkisivusta sisäänvedettyjä, joten vettä ei juurikaan tule parvekkeille. Lisäksi kadulla on mukulakivetty kaista tontinrajan ja kevyenliikenteenväylän välissä, mikä ei houkuttele kulkemaan aivan rakennuksen vierestä.

5) Oleskelu- ja leikkialue osoitetaan osin naapuritonttien 2-4 alueelle asemakaavan vastaisesti. Perustelu: Piha-alue on pieni ja sille sijoittuu myös muita yhtiöitä palvelevia paikoitustiloja ja pelastusreittejä, joten vapaata aluetta jää hyvin vähän. Leikki ja oleskelu on tästä syystä järjestetty yhteisjärjestelysopimuksin jo rakennetulle pihakannelle, oman tontin lisäksi tonttien 2-4 alueelle.

Kaavamääräys: Piha-alueelle tulee sijoittaa liikenteen melulta suojattua leikki- ja oleskelutilaa vähintään 10 m² asuntoa kohti. Pihojen tulee olla vehreitä ja hyötyviljelyä tulee edistää. Kasvihuoneita saa rakentaa. Asuintalojen toisiinsa rajoittuvia tontteja ei saa erottaa aidoin. Kuten kaavoitus on ehdollisessa lausunnossaan muita yhteistiloja koskien lausunut, tulee myös leikki- ja ulko-oleskelupaikat toteuttaa korttelitasolla, vaikkei ihan joka rakennuksen kohdalla toteutuisikaan täysimääräisesti.

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
Kosteudenhallintasuunnitelma
Palokatkosuunnitelmat
Tarkennettu piha- ja istutussuunnitelma
Salaojasuunnitelmat

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 viemärlaitteiden katselmus	Kaikkiin rakennuksiin
Erytinen 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 ehdolla, että rakennusvalvonnalle esitetään ennen töiden aloittamista hyväksyttävä vakuus.

Ennen rakennustöiden aloittamista on kirjallisesti pyydetty 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/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.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa on allekirjoitettava luvan saajan ja Turun kaupungin välinen erillinen käyttöoikeussopimus pelastusajoneuvon pelastuspaikan sijoittamisesta yleiselle alueelle luvassa esitetyle paikalle. Sopimusneuvottelut käyttöoikeussopi muksesta kaupungin kanssa tulee aloittaa viipymättä, kuitenkin viimeistään 6 kuukautta ennen suunniteltua rakennuksen käyttöönottoa.

Ennen rakennustöiden aloittamista on esitettävä rakennusvalvonnalle selvitys rakentamisen vaikutuksista rakennuspaikan lähiympäristön pohjavesiolosuhteisiin ja seurantasuunnitelma.

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).

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

Rakennuspaikalle tulee osoittaa kaksi esteetöntä autopaikkaa. Päivitetty suunnitelma tulee toimittaa rakennusvalvontaan 6kk ennen rakennuksen käyttöönottoa.

Porrashuoneet on varustettava pelastuslaitoksen ohjeen mukaisella kerrosnumeroinnilla.

Pelastuslaitos suosittelee, että palovaroittimia asennetaan asunnon oleskelutiloihin (oh, k, et) vähintään yksi kappale ja kaikkiin makuuhuoneisiin yksi kappale. Palovaroittimia tulee olla vähintään 1kpl/alkava 60m²/asunto.

Kiinteistö on varustettava pelastuslaitoksen ohjeen mukaisella alueopastustaululla.

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

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

Ennen rakennustöiden aloittamista on rakennusvalvonnassa hyväksyttävä rakennuspaikan hulevesisuunnitelma virtauslaskelmineen. Tonteille on laadittava suunnitelma, joissa osoitetaan hulevesien keräämisen, imeyttämisen, viivyttämisen ja pois johtamisen rakenteet ja mitoitus. Pohjaveden muodostumisalueella hulevesien imeytymistä maaperään tulee edesauttaa vettä läpäisevillä pintamateriaaleilla. Vettä läpäisemättömillä pinoilla

muodostuvat puhtaat hulevedet, kuten kattovedet, tulee imeyttää maaperään. LPA- korttelialueella syntyvät hulevedet tulee johtaa pohjavesialueen ulkopuolelle alueelliseen hulevesijärjestelmään. Pohjaveden muodostumisalueen ulkopuolella muodostuvien hulevesien määrää tulee vähentää käyttämällä yhtenäisiä istutusalueita. Yksikerroksisiin rakennusosiin, talousrakennuksiin ja katoksiin tulee rakentaa viherkatto. Vettäläpäisemättömillä pinnoilla muodostuvia hulevesiä tulee viivyttää tontilla, jonka jälkeen ne johdetaan alueelliseen hulevesijärjestelmään. Hulevesiä tulee viivyttää korttelialueella siten, että viivytyispainanteiden, -altaiden tai -säiliöiden tilavuus on 1 m³/100 m² vettäläpäisemätöntä pintaa. Viivytyispainanteiden, -altaiden tai -säiliöiden tulee tyhjentyä 12 tunnin kuluessa täyttymisestään ja niissä tulee olla suunniteltu ylivuoto. Viivytyjärjestelmien viivytystilavuus ei saa täyttymisestään tyhjentyä alle 0,5 tunnissa. Hulevesijärjestelyt on sovittava vierekkäisten tonttien kesken.

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

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 853-37-23-5 osalta perustaa.

Kaavamääräysten tulee toteutua korttelitasolla, ellei sitä ei pystytä toteuttamaan yksittäisessä kohteessa. Asemakaavamääräyksen ”Yhteistiloja tulee olla vähintään 1,0 % rakennettavasta kerrosalasta” toteutuu korttelitasolla. Hakija on toimittanut luvan liitteessä koosteen korttelialueelle toteutuneista yhteistiloista. Koostetta tulee täydentää ja se tulee toimittaa täydennettynä aina, kun korttelialueelle haetaan uutta rakennuslupaa. Mitoitusehdon tulee täytyä korttelitasolla. Vierasautopaikat voidaan laskea korttelitasolla mitoituksella 1 vieraspaikka / 10 asuntoa. Vieraspaikkojen määrä tulee lisätä hakijan toimittamaan koosteeseen korttelialueelle toteutuneista yhteistiloista ja -järjestelyistä. Mitoitusehdon tulee täytyä korttelitasolla.

Asuntojen porrashuone- ja porraskäytävävet on varustettava ovisulkimilla.

Samalla myönnetään lykkäystä väestösuojan rakentamisvelvollisuudelle. Myöhemmin tontille 37-23-8 rakennettavaksi esitetty väestösuoja on rakennettava ennen loppukatselmusta kuitenkin viimeistään viiden vuoden kuluessa rakennuksen käyttöönotosta.

Ennen rakennustöiden aloittamista on rakennusvalvontaviranomaiselle esitettävä suunnitelmat tontille 37-23-8 rakennettavasta väestösuojasta.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa on tontin 37-23-5 ulkopuolella tontilla 37-23-8 sijaitsevan väestösuojan käytöstä perustettava rasite tonttia 37-23-5 varten.

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 voimassaoloaika ei pidennetä sen voimassaoloaikana.