

**Turun kaupunki
Rakennusvalvonta**

Puolalankatu 5, PL 355,
20101 TURKU

Päätösehdotus

Päätöspäivämäärä
Valmistelija:Eija Rasimus

**Rakennuslupa
2020-955**

Rakennuspaikka

853-71-29-15
Pinta-ala 753.0

Kaupunginosa/Kylä:
POHJOLA

Veturikatu 2
20100 TURKU

Kaava
Kaavanmukainen
käyttötarkoitus

Asemakaava

Hakija

Asunto Oy Turun Fabriikin Frami
c/o YIT Suomi Oy , PL 17
20521 TURKU

Toimenpide

Uusi rakennus

- kerrostalo PRT 103877043B
- pihakannen alainen autosuoja PRT 103877028V
Ennalta-aloitus

Luvan rakennus	Pysyvärakennus- tunnus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus
1	103877043B	3905.0	3582.0	11400.0
2	103877028V	323.0	323.0	1470.0

Hankkeen vaativuusluokka

Vaativa

Rakenteellinen paloturvallisuus

Paloluokka P1

Lausunnot

Aluepelastuslaitos Turku	11.09.2020	Ehdollinen
Liikennesuunnittelu KYTO	05.11.2020	Ehdollinen
Kaavoitus KYTO	12.11.2020	Ehdollinen
Turun Vesihuolto	22.09.2020	Puoltava

Hakemuksen liitteet

Pääpiirustukset 20 kpl

Sähköinen liite: Energiaselvitys
 Sähköinen liite: Hallinnanjakosopimus
 Sähköinen liite: Kaupparekisteriote
 Sähköinen liite: Kosteudenhallintaselvitys
 Sähköinen liite: Turun Vesihuolto Oy:n lausunto
 Sähköinen liite: Yhteistilaselvitys
 Sähköinen liite: Energiatodistus
 Sähköinen liite: Liitoslausuntokartta
 Sähköinen liite: Katukorkeudet
 Sähköinen liite: Takaussitoumus
 Sähköinen liite: Suunnitelma pelastustoimenpiteistä ratapihariskien varalle
 Sähköinen liite: Tärinä- ja runkomelutarkastelu
 Sähköinen liite: Kaavamääräykset
 Sähköinen liite: Julkisivun ääneneristävyys selvitys
 Sähköinen liite: Hankekuvaus
 Sähköinen liite: Rakenteiden suunnittelun ja toteutuksen perusteet
 Sähköinen liite: Liitoslausunto
 Sähköinen liite: LVI-suunnittelun ja toteutuksen sekä käyttöönoton perusteet
 Sähköinen liite: Pysäköintihallit
 Sähköinen liite: KVV hulevesisuunnitelma Frami
 Sähköinen liite: Pohjatutkimus ja perustamistapaselvitys
 Sähköinen liite: Selvitys laajuustiedoista
 Sähköinen liite: Selvitys rakennuspaikan hallinnasta
 Sähköinen liite: Valtakirja

Poikkeukset ja lisäselvitykset

Lisäselvitykset:

- 1) Kaupunkikuvatyöryhmä päätti lausuntonaan (Dnro 7722-2020) puoltaa hanketta ehdolla:
 - Katujulkisivussa graafisen betonin osiot ovat tärkeitä ja niiden suunnitteluun on panostettava. Ehdotetaan esimerkiksi suuria vahvoja kuvioita, jotka kertovat tarinaa alueesta.
 - Katujulkisivun sisäänkäyntien vehreyteen tulisi vielä panostaa.
 Kaupunkikuvatyöryhmän lausunnon ehdollisuus on huomioitu lupaehdoin ja täydennetyissä suunnitelmissa.
- 2) Naapureille annettu viran puolesta mahdollisuus huomautuksen antamiseen.
- 3) Pelastuslaitoksen lausunnon ehdollisuus on huomioitu lupaehdoin ja täydennetyissä suunnitelmissa. Liite oheismateriaalina.
- 4) Liikennesuunnittelun lausunnon ehdollisuus on huomioitu lupaehdoin ja täydennetyissä suunnitelmissa. Liite oheismateriaalina.
- 5) Kaavoituksen lausunnon ehdollisuus on huomioitu lupaehdoin ja täydennetyissä suunnitelmissa. Liite oheismateriaalina.

Poikkeukset:

1. Asemakaavamääräyksen mukaan Köydenpunojankatuun ja Köydenpunojankaareen rajoittuvat rakennukset on koko pituudeltaan rakennettava kiinni kadunpuoleiseen rakennusalan rajaan.
 Perustelu: rakennuksessa on n. 1,5 m x 8,8 m kokoinen syvennys kadun puoleisen sisäänkäynnin kohdalla, jossa sijaitsee rakennuksen ulkopuoliset portaat ja ulospäin avautuva ovi. Syvennyksen kohdalla olevan katon otsapinta ja räystäslinja on kiinni rakennuksen rajassa.
2. Rakennukseen ei saa sijoittaa pelkästään Köydenpunojankadulle tai Köydenpunojankaarelle avautuvia asuntoja.
 Perustelu: rakennuksessa on yksi asuntolinja (6 asuntoa), jotka avautuvat

Köydenpunojankaarelle. Asuntojen ranskalainen parveke avautuu ulkoseinälinjan syvennykseen, ei suoraan Köydenpunojankatua kohti.

3. Julkisivuissa ei saa olla näkyviä elementtisaumoja. Perustelu: rakennuksen pääasiallinen materiaali on punatiili. Päädyn elementtien näkyvät saumat on häivytetty urituksella.

4. Tonttien ulkopuoleisille rajoille tulee rakennusten väliin rakentaa muurit. Perustelu: muuria ei rakenneta, koska muuri rajoittaisi tontin huoltoajoneuvoliittymän näkemäaluetta.

5. Pihakannen alla olevalle tontin rajalle jätetään palomuuuri rakentamatta. Perustelu: Autohallin paloluokka on P1, suojaustaso 2. Tila varustetaan pikapalopostein ja käsisammuttimin sekä automaattisella paloilmoinjärjestelmällä ja automaattisella ilmanvaihdolla/savunpoistolla. Pihakannen yläpuolelle ei rakenneta palomuuria (yhteisjärjestelysopimus).

6. Sallitun kerrosalan ylitys: sallittu 2530 + yht 250 m², rakennetaan 2690 + yht 91 m², jolloin ylitykseksi jää 160 m². Kokonaisrakennusoikeus 2871 m², ylitys 1,0 m².

7. Rakennusalan osalla, jossa julkisivupinnan ylin korkeusasema asemakaavamerkinnän mukaan saa olla +42.5, ylin korkeusasema on +42.73. Perustelu: pysäköinti toteutetaan kahteen tasoon, ylin korkeusasema ylittyy 0,23 m.

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

Paalutussuunnitelma

Tarkennettu piha- ja istutussuunnitelma

Työn edistymisen mukaan pyydettävä 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

Eriyinen palotarkastus

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 rakennuksen käyttöönottoa tulee yhteisjärjestelysopimuksen mukaiset oikeudet ja velvollisuudet tontin 71-29-15 osalta perustaa.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa esitettävä suunnitelma asuinkerrosalan määrittämistä autopaikoista ja yhteiskäyttöjärjestelysopimuksen mukaisista vierasautopaikoista.

Asemapiirrokseen merkityt pelastustiet on merkittävä tontille alueopastein, "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.

Pelastussuunnitelma on esitettävä erityisessä palotarkastuksessa.

Rakennus on varustettava paloviranomaisen hyväksymällä alkusammutuskalustolla.

Turva- ja merkkivalosuunnitelmat on toteutettava.

Savunpoistosuunnitelmat on on laadittava ja esitettävä pelastusviranomaiselle viipymättä rakennushankkeen aloituksen jälkeen.

Autosuojaan hätäkeskukseen liitetyn paloilmoitimen toteutuspöytäkirja on laadittava. Toteutuspöytäkirja on esitettävä pelastusviranomaiselle välittömästi rakennushankkeen aloituksen jälkeen.

Rakennus on varustettava sähköverkkoon liitettävillä palovaroittimilla.

Autosuojaan pikapalopostien sijainnit on hyväksyttävä pelastusviranomaisella.

Porrashuoneisiin tulee tehdä kerrosnumerointi.

Rakennusvaiheistukset on toteutettava siten, ettei toteutus heikennä palo- tai henkilöturvallisuutta.

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.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa rakennusvalvontaan tulee toimittaa selvitys rakennuksen ilmanvuotoluvusta $q_{50} = 2,0$ (m³/h m²).

Julkisivujen graafisen betonin kuviointi on hyväksyttävä kaupunkikuva-arkkitehdilla ennen ko. rakennustyön aloittamista. Katselmuksen pöytäkirja on liitettävä loppukatselmusasiakirjoihin.

Parvekkeiden lasien on oltava avattavia ja kaikissa rakennuksissa ulkonäöltään keskenään samanlaisia. Kaikille asukkaille on toimitettava lasien käytöstä asianmukainen ohje, jossa neuvotaan myös oikea tuulettaminen.

Kaikkien parvekkeiden lasitus on tehtävä samanaikaisesti.

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 tulee rakennusvalvontaan toimittaa selvitys siitä, että junaliikenteen aiheuttama tärinä ei ylitä arvoa 0,3 mm/s.

Piha- ja istussuunnitelma tulee hyväksyttävä kaupunkikuva-arkkitehdilla ja rakennusvalvonnan hortonomilla ennen toteutusta.

Ennen rakennustöiden aloittamista on tehtävä luvan saajan ja Turun kaupungin välinen sopimus kaivualueen ulottamisesta tontin rajan ulkopuolelle.

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 toteutuspöytäkirjat.

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

rakennusvalvontaan ennen rakennustöiden aloittamista.

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.