

**Turun kaupunki  
Rakennusvalvonta**

Puolalankatu 5, PL 355,  
20101 TURKU

**Päätösehdotus**

Päätöspäivämäärä  
Valmistelija:Eija Rasimus

**Rakennuslupa  
2020-957**

**Rakennuspaikka**

853-71-29-16  
Pinta-ala 1210.0

Kaupunginosa/Kylä:  
POHJOLA

Veturikatu 4  
20100 TURKU

Kaava  
Kaavanmukainen  
käyttötarkoitus

Asemakaava

**Hakija**

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

**Toimenpide**

Uusi rakennus

- kerrostalo PRT 103877142J  
- pihakannen alainen autosuoja PRT 103877144L  
Ennalta-aloitus

Luvan rakennus	Pysyvärakennus- tunnus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus
1	103877142J	5498.0	4739.0	15030.0
2	103877144L	759.0	759.0	3760.0

**Hankkeen vaativuusluokka**

Vaativa

**Rakenteellinen paloturvallisuus**

Paloluokka P1

**Lausunnot**

Aluepelastuslaitos Turku	09.09.2020	Ehdollinen
Aluepelastuslaitos Turku/VSS	27.08.2020	Puoltava
Liikennesuunnittelu KYTO	05.11.2020	Ehdollinen
Kaavoitus KYTO	12.11.2020	Ehdollinen
Turun Vesihuolto	22.09.2020	Puoltava

## Hakemuksen liitteet

Pääpiirustukset 21 kpl  
 Sähköinen liite: Energiaselvitys  
 Sähköinen liite: Hallinnanjakosopimus  
 Sähköinen liite: Kaupparekisteriote  
 Sähköinen liite: Kosteudenhallintaselvitys  
 Sähköinen liite: Turun Vesihuolto Oy: lausunto  
 Sähköinen liite: Energiatodistus  
 Sähköinen liite: Julkisivun ääneneristävyys selvitys  
 Sähköinen liite: LVI-suunnittelun ja toteutuksen sekä käyttöönoton perusteet  
 Sähköinen liite: Takaussitoumus  
 Sähköinen liite: Suunnitelma pelastustoimenpiteistä ratapihariskien varalle  
 Sähköinen liite: Pysäköintihallit  
 Sähköinen liite: Liitoslausuntokartta  
 Sähköinen liite: Yhteistilaselvitys  
 Sähköinen liite: Rakenteiden suunnittelun ja toteutuksen perusteet  
 Sähköinen liite: Jätehuoltoselvitys  
 Sähköinen liite: Katukorkeudet  
 Sähköinen liite: KVV hulevesisuunnitelma Facto  
 Sähköinen liite: Tärinä- ja runkomelutarkastelu  
 Sähköinen liite: Liitoslausunto  
 Sähköinen liite: Ilmoitus vaestonsuojasta  
 Sähköinen liite: Hankekuvaus  
 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 7724-2020) 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: porrashuoneen kohdalla rakennuksessa on n. 1,2 m x 7,2 m ja n. 2,3 m x 10,5 m kokoiset syvennykset, syvennyksien kohdalla sijaitsevat väestönsuojan hätäpoistumiskuilu sekä rakennuksen ulkopuoliset portaat ja ulospäin avautuvat ovet. Rakennuksen katon

otsapintanoudattaa rakennusalueen rajaa.

2. Rakennukseen ei saa sijoittaa pelkästään Köydenpunojankadulle tai Köydenpunojankaarelle avautuvia asuntoja. Perustelu: rakennuksessa on yksi asuntolinja (5 asuntoa), jotka avautuvat pääasiassa Köydenpunojankaarelle. Asuntojen varatieikkuna avautuu ulkoseinän syvennykseen päin, ei Köydenpunojankadun suuntaan.

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

4. 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).

5. Sallitun kerrosalan ylitys: sallittu 3260 + yht 280 m<sup>2</sup>, rakennetaan 3437,5 + yht 100,5 m<sup>2</sup>, jolloin ylitykseksi jää 177,5 m<sup>2</sup>. Kokonaisrakennusoikeus 3538 m<sup>2</sup>, ei ylitystä.

6. Rakennusalan osalla, jossa julkisivupinnan ylin korkeusasema asemakaavamerkinnän mukaan saa olla +33.5, ylin korkeusasema on +35.73. Perustelu: pysäköinti toteutetaan kahteen tasoon, ylin korkeusasema ylittyy 2,23 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 pyydettyä seuraavat katselmuks:**

<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
Väestönsuojan 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 71-29-16 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/m<sup>2</sup>.

Pelastussuunnitelma on esitettävä erityisessä palotarkastuksessa.

Rakennus on varustettava paloviranomaisen hyväksymällä alkusammutuskalustolla.

Turva- ja merkkivalosuunnitelmat on toteutettava.

Savunpoistosuunnitelmat on hyväksyttävä pelastusviranomaisella viipymättä rakennushankkeen aloituksen jälkeen.

Autosuojaan hätakeskukseen liitetyn paloilmoittimen totetuspöytäkirja 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 esitetyle paikalle. Sopimusneuvottelut käyttöoikeussopimuksesta kaupungin kanssa tulee aloittaa viipymättä, kuitenkin viimeistään 6 kuukautta ennen suunniteltua rakennuksen käyttöönottoa.

Samalla myönnetään lupa rakentaa tontille 71-29-15 ja 71-29-16 rakennettavia rakennuksia varten yksi yhteinen väestönsuoja, joka on rakennettava valmiiksi ennen rakennusten käyttöönottoa.

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

Julkisivujen graafisen betonin kuviointi on hyväksyttävä kaupunkikuva-arkkitehdilla ennen ko. rakennustyön aloittamista, katselmuksen pöytäkirja on liitettävä loppukatselmuksiakirjoihin.

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 istutussuunnitelma 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 ohajuksista tulee tehdä erillissuunnitelma ja se on hyväksyttävä pelastusviranomaisella välittömästi

rakennushankkeen aloituksen jälkeen.  
Pelastusviranomaisille on esitettävä ennen rakennuksen käyttöönottoa laitteiston toteutuspyytäkirjat.

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.