

**Turun kaupunki
Rakennusvalvonta**

Puolalankatu 5, PL 355,
20101 TURKU

Päätösehdotus

Päätöspäivämäärä
Valmistelija:Aila Koivumäki

**Rakennuslupa
2020-856**

Rakennuspaikka

853-37-24-2
Pinta-ala 2281.0

Kaupunginosa/Kylä:SKANSSI

Bonettipolku 3
20730 TURKU

Kaava
Kaavanmukainen
käyttötarkoitus

Asemakaava

Hakija

Turun kaupunki, Tonttipalvelut
Puolalankatu 5
20100 TURKU

Toimenpide

Uusi rakennus

- kerrostalo, jonka yhteydessä pyöräkatos
PRT 1038715848
(toimenpiteet ulottuvat myös kiinteistölle 37-24-3)
Ennalta-aloitus

Luvan rakennus	Pysyvärakennus- tunnus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus
1	1038715848	3337.0	3092.0	10376.0

Hankkeen vaativuusluokka

Vaativa

Rakenteellinen paloturvallisuus

Paloluokka P1

Lausunnot

Aluepelastuslaitos Turku	25.09.2020	Ehdollinen
Kaavoitus KYTO	03.09.2020	Puoltava
Kaupunkikuvatyöryhmä	17.06.2020	Puoltava
Liikennesuunnittelu KYTO	22.10.2020	Puoltava
KYTO Kaavoitus	03.11.2020	Puoltava
KYTO Kaupungin kuuleminen naapurina (tonttipalvelut)	11.11.2020	Puoltava
Esteettömyyskoordinaattori	20.11.2020	Ehdollinen

Hakemuksen liitteet

Pääpiirustukset 15 kpl
 Sähköinen liite: Energiaselvitys
 Sähköinen liite: Energiaselvitys ilman aurinkokeräimien vaikutusta
 Sähköinen liite: Energiatodistus ilman aurinkokeräimien vaikutusta
 Sähköinen liite: Ajantasakaava
 Sähköinen liite: Katukorkeudet
 Sähköinen liite: Kaupparekisteriote
 Sähköinen liite: Kosteudenhallintasuunnitelma
 Sähköinen liite: Liitoskohtalausuntokartta
 Sähköinen liite: Liitoskohtalausunto
 Sähköinen liite: Katukorkeudet Bonnettapolku
 Sähköinen liite: Ennakkoneuvottelun materiaali
 Sähköinen liite: Ääneneristys selvitys
 Sähköinen liite: KNK-materiaali
 Sähköinen liite: Hankekuvaus
 Sähköinen liite: Paloturvallisuuden suunnittelun ja toteutuksen perusteet
 Sähköinen liite: As Oy Turun Snööri/ PlanBil Oy Sopimus yhteiskäyttöauton
 operoinnista
 Sähköinen liite: LVI-suunnittelun ja toteutuksen perusteet
 Sähköinen liite: Rakenteiden suunnittelun ja toteutuksen perusteet
 Sähköinen liite: Liikennekaavio
 Sähköinen liite: Korttelikohtainen pysäköintiratkaisu
 Sähköinen liite: Väestönsuojailmoitus
 Sähköinen liite: Naapurien kuuleminen
 Sähköinen liite: Palotekninen selvitys
 Sähköinen liite: Palotekniset liitekuvat
 Sähköinen liite: Pohjatutkimus ja perustamistapaselvitys
 Sähköinen liite: Poikkeamat ja perustelut
 Sähköinen liite: Hallituksen kokouksen pöytäkirja
 Sähköinen liite: Kerrosalakaaviot
 Sähköinen liite: Selvitys laajuustiedoista
 Sähköinen liite: Selvitys purkujätteen käsittelystä
 Sähköinen liite: Havainnekuva
 Sähköinen liite: Valtakirjat 2 kpl

Poikkeukset ja lisäselvitykset

Lisäselvitykset:

- 1) Pelastuslaitoksen ehdollinen lausunto on huomioitu suunnitelmissa ja lupaehdoissa. Lausunto oheismateriaalina.
- 2) Kaupunkikuvatyöryhmä 17.6.2020 § 63: Kaupunkikuvatyöryhmä päätti ennakkolausuntonaan puoltaa hanketta.
- 3) Varsinais-Suomen Pelastuslaitoksen riskienhallinnan ja varautumisen palveluyksikön lausunto on huomioitu suunnitelmissa.
- 4) Kaavoituksen 3.9.2020 ja sähköpostitse 3.11.2020 sekä 23.11.2020 ja 26.11.2020 antamat kommentit on huomioitu suunnitelmissa.
- 5) Esteettömyyskoordinaattorin ehdollinen lausunto on huomioitu suunnitelmissa ja lupaehdoissa. Lausunto oheismateriaalina.
- 6) Hakija on kuullut naapurit.

Poikkeukset:

- 1) Rakennusoikeudellisen kerrosalan ylitys.
Poikkeus: rakennusoikeudellinen kerrosala 2700 ke-m², rakennetaan 2827 ke-m², ylitys 4,7%.

Perustelu: Rakennuksellamme luodaan laadukasta asumista alueelle ja olemme korostaneet rakennuksen yhteisöllistä naapurustotunnelmaa. Halusimme luoda rakennukseen yhden pitkän keskikäytävän sijaan kaksi porrashuonetta, jotta niiden luonne olisi asukkaille miellyttävämpi ja asumismukavuutta lisäävä. Tämä valinta jakaa rakennuksen pienemmiksi kokonaisuuksiksi, mutta myös lisää yhteisten tilojen alaa rakennuksessa ja näin myös kerrosalaa.

Suurempi kerrosala tekee myös massasta selkeämmän ja vahvemman. Yhteinen sauna sijoitettiin pihan sijasta ylimpään kerrokseen, jotta rakennuksemme muodostaa kappalemaisen massa. Jylhän rakennuksen mittasuhteet ja kaupunkikuvallinen ilme on toimivampi pidemmällä hahmolla, joka myös rajaa lounaaseen aukeavaa sisäpihaa selkeämmin yleisen puiston suunnasta ja sulkee kahden tontin yhteisen pihan paremmin omaksi kokonaisuudekseen ulottuen silti kaavan vaatimasti Bonettipolulle saakka.

Kaavoitus toteaa puoltavassa lausunnossaan: Sallitun kerrosalan ylitys on kaavoituksen näkökulmasta puollettavissa, sillä yhteistilojen määrä toteutuu.

2) VSS-tilan vaatimusta pienempi koko.

Rakennushanke edellyttää PL/PA mukaisesti varsinaiselta suoja-alaltaan 56,5 m²:n väestönsuojan rakentamista.

Poikkeus: Suunnitelmissa on esitetty rakennettavaksi S1-luokan väestönsuoja, jonka varsinainen suoja-ala on 54 m².

Perustelu: saadaksesen helpotus suojakokoon hakija esittää rakenteelliset syyt, eli väestönsuojan koon muodostuminen kantavien seinälinjojen mukaisesti. PL 75 §:n 2 momentin mukaan rakennusluvan myöntävä viranomainen voi asianomaista pelastuslaitosta kuultuaan myöntää poikkeuksen väestönsuojan koko- ja sijaintivaatimukselle ja teknisille vaatimuksille.

Varsinais-Suomen Pelastuslaitos / riskienhallinta / varautumisen palveluyksikkö puoltaa lausunnossaan mahdollisuutta toteuttaa vaadittu väestönsuojarakentaminen em. tavalla, koska kyseessä on suhteellisen pieni vajoaus, eli 2,5 m² (3 suojapaikkaa), eikä se oleellisesti heikennä suojautumisen mahdollisuuksia.

3) Kaavamääräys: Autopaikat tulee sijoittaa merkityn pi-1 pihakannen alle, rakennusten ensimmäisiin kerroksiin ja/tai LPA-1 -alueelle.

Poikkeus: Tontilla 37-24-2 sijaitsevat 2 autopaikkaa eivät ole pihakannen alla

Perustelu: Suurin osa autopaikoista sijoitetaan tontin ulkopuolelle yhteiselle parkkipaikalle, jolloin kahta paikkaa varten ei ole tarkoituksenmukaista tai kaupunkikuvallisesti toimivaa rakentaa kantta näitä kahta paikkaa varten.

4) Kaavamääräys: LPA-1 -alueelle saa sijoittaa korttelin 24 PL-1 ja VU-1 alueiden autopaikkoja.

Poikkeus: Sijoitetaan korttelin 24 AK-1 alueen paikkoja 2 kpl LPA-1 (24/PL-1, VU-1) alueelle. 2 autopaikkaa sijoitetaan rasitesopimuksella PL1/LPA -alueelle

Perustelu: Alueella on tehty tarkempi kokonaistarkastelu parkkipaikkojen suhteen ja em. sijoittaminen takaa kaupunkikuvallisesti ja toiminnallisesti paremman ratkaisun.

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
 Tarkennettu piha- ja istutussuunnitelma
 Kosteudenhallintasuunnitelma

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	Kaikkiin rakennuksiin
Eriytynen 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 pyydettyä rakennusvalvonnalta rakennustyön aloituskokouksen järjestämistä.

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

Asemapiirroksen 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.

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

Rakennus on varustettava paloviranomaisen hyväksymällä alkusammutuskalustolla.

Turva- ja merkkivalosuunnitelmat on hyväksyttävä

pelastusviranomaisella välittömästi rakennushankkeen aloituksen jälkeen ja kyseessä olevien laitteiden toteutuspöytäkirjat on esitettävä pelastusviranomaiselle ennen rakennuksen käyttöönottoa.

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

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 väriyty (värimallit) ja detaljit (mallit) on hyväksyttävä kaupunkikuva-arkkitehdilla ennen ko. rakennustyön aloittamista, katselmuksen pöytäkirja on liitettävä loppukatselmusasiakirjoihin. Ennen toteutusta on myös hyväksyttävä suunnitelmat ympäristötaiteen liittämistä rakennusten arkkitehtuuriin ja ympäristörakentamiseen.

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 liikennemerkein.

Ennen rakennustöiden aloittamista on rakennusvalvonnassa hyväksyttävä rakennuspaikan hulevesisuunnitelma virtauslaskelmineen. Tonteille on laadittava suunnitelma, jossa osoitetaan hulevesien keräämisen, imeyttämisen, viivyttämisen ja pois johtamisen rakenteet ja mitoitus. Pohjaveden muodostumisalueella hulevesien imeytymistä maaperään tulee edesauttaa vettä läpäisevillä pintamateriaaleilla. Vettä läpäisemättömillä pinnoilla 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. Vettä läpäisemättömillä pinnoilla muodostuvia hulevesiä tulee viivyttää tontilla, jonka jälkeen ne johdetaan alueelliseen hulevesijärjestelmään. Hulevesiä tulee viivyttää korttelialueella siten, että viivytysohjauksien, -alaiden tai -säiliöiden tilavuus on 1 m³/100 m² vettä läpäisemätöntä pintaa. Viivytysohjauksien, -alaiden tai -säiliöiden tulee tyhjäntyä 12 tunnin kuluessa täyttymisestäään ja niissä tulee olla suunniteltu ylivuoto. Viivytysohjauksien viivytysohjauksien tilavuus ei saa täyttymisestäään tyhjäntyä alle 0,5 tunnissa.

Porrashuoneet on varustettava pelastuslaitoksen ohjeen mukaisella kerrosnumeroinnilla.

Kiinteistö on varustettava pelastuslaitoksen ohjeen mukaisella alueopastustaululla.

Ennen toteutusta on puistoalueelle sijoittuvien korttelia palvelevien toimintojen suunnitelma hyväksyttävä Turun kaupungin kaupunkiympäristön toteutusyksikössä.

Asemakaavamääräys: Autopaikkojen kohdalla on käytettävä pintamateriaalina nurmikiveä. Korttelialuetta tulee jäsenellä istutuksin ja puurivein. Ehdon täytyminen tulee esittää tarkennetussa pihasuunnitelmassa.

Pohjavesialueella rakentamista ja muuta maankäyttöä rajoittavat ympäristönsuojelulain 17 §:n mukainen pohjaveden pilaamiskielto ja vesilain 3 luvun 2 §:n mukainen pohjavesiesiintymän laadun, määrän ja käyttökelpoisuuden heikentämistä koskeva vesitaloushankkeen yleinen luvanvaraisuus. Ennen vallitsevia olosuhteita muuttaviin toimenpiteisiin ryhtymistä on ELY-keskukselle varattava mahdollisuus lausunnon antamiseen. ELY-keskuksen lausuntopyyntöjen tarve ja vesilain mukaisen luvanvaraisuuden arvioinnin tarve tulee ottaa huomioon erityisesti pohjavesialueelle kaavassa suunniteltujen korttelialueiden, hulevesijärjestelmien ja puhdistuskosteikon tarkemman suunnittelun ja hyväksyntämenettelyn yhteydessä.

Vähintään 4 kpl autopaikoista tulee varustaa sähköautojen latauspisteellä ja vähintään 50% autopaikkojen osalta tulee varautua sähköautojen

latauspisteisiin

Ennen rakennustöiden aloittamista tulee maankäyttöjohtajan päätöksen 20.4.2020 § 14 mukainen maanvuokrasopimus tontista 37-24-2 olla allekirjoitettu.

Ennen rakennustöiden aloittamista tulee maankäyttöjohtajan päätöksen 20.4.2020 § 14 mukainen maanvuokrasopimus tontista 37-23-11 olla allekirjoitettu.

Ennen rakennustöiden aloittamista tulee rakennusvalvontaviranomaiselle toimittaa rasitesopimus tai yhteisjärjestelysopimus tontin 37-24-2 oikeudesta käyttää tontilla 37-23-11 sijaitsevaa 24 autopaikkaa. Sopimuksen mukaiset rasitteet/oikeudet ja velvollisuudet tontin 37-24-2 osalta tulee perustaa ennen rakennuksen käyttöönottoa.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa tulee rakennusvalvontaviranomaiselle toimittaa rasitesopimus tai yhteisjärjestelysopimus tontin 37-24-2 oikeudesta sijoittaa kaksi pysäköintipaikkaa kaupungin omistamalle LPA-1 (24/PL-1,VU-1) alueelle sekä kulkuoikeudesta alueen läpi tontille 37-24-1. Sopimuksen mukaiset rasitteet/oikeudet ja velvollisuudet tulee perustaa ennen rakennuksen käyttöönottoa.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa tulee rakennusvalvontaviranomaiselle toimittaa kaikkien osapuolten allekirjoittama rasitesopimus tonttien 37-24-1, -2 ja -3 välisistä rasitteista. Sopimuksen mukaiset rasitteet/oikeudet ja velvollisuudet tontin 37-24-2 osalta tulee perustaa 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.