

**Turun kaupunki
Rakennusvalvonta**

Puolalankatu 5, PL 355,
20101 TURKU

Päätösehdotus

Päätöspäivämäärä
Valmistelija:Nea Tuominen

**Rakennuslupa
2020-859**

Rakennuspaikka

853-6-40-16
Pinta-ala 3686.0

Kaupunginosa/Kylä:6

Ketarantie 37
20100 TURKU

Kaava
Kaavanmukainen
käyttötarkoitus

Asemakaava

Hakija

Asunto Oy Turun Tuomaanpihan Valo
c/o Rakennusliike Lapti Oy, Itsenäisyydenkatu 17 A
33500 TAMPERE

Asunto Oy Turun Tuomaanpihan Kajo
c/o Rakennusliike Lapti Oy, Itsenäisyydenkatu 17 A
33500 TAMPERE

Asunto Oy Turun Tuomaanpihan Syke
c/o Rakennusliike Lapti Oy, Itsenäisyydenkatu 17 A
33500 TAMPERE

Asunto Oy Turun Tuomaanpihan Elo
c/o Rakennusliike Lapti Oy, Itsenäisyydenkatu 17 A
33500 TAMPERE

Toimenpide

Uusi rakennus

- kaksi yhdeksänkerroksista asuinkerrostaloa PRT:t 103871623H (Syke) ja
103871624J (Elo)
- pysäköintihalli PRT 103871625K
Ennalta-aloitus

Luvan rakennus	Pysyvärakennus- tunnus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus
1	103871623H	2939.0	2635.0	9040.0
2	103871624J	2939.0	2635.0	9090.0
3	103871625K	1022.0	1022.0	3920.0

Hankkeen vaativuusluokka

Vaativa

Rakenteellinen paloturvallisuus

Paloluokka P1

Lausunnot

Aluepelastuslaitos Turku	10.08.2020	Ehdollinen
Aluepelastuslaitos Turku	05.08.2020	Puoltava
Kaupunkikuvatyöryhmä	26.08.2020	Puoltava

Hakemuksen liitteet

Pääpiirustukset 31 kpl
 Sähköinen liite: Naapurien lausunnot 8 kpl
 Sähköinen liite: Palotekninen selvitys - Pelastustiet ja ulottumat
 Sähköinen liite: Palotekninen selvitys - Lausunto asuinkorttelin paloturvallisuusratkaisuista
 Sähköinen liite: Selvitys hulevesien johtamisesta
 Sähköinen liite: Valtakirja 3 kpl
 Sähköinen liite: Tietomalli - IFC-koontimalli; Syke, Elo ja parkki.
 Sähköinen liite: Kosteudenhallintaselvitys
 Sähköinen liite: Ääneneristävyyselvitys 2 kpl
 Sähköinen liite: Vuokraoikeustodistus
 Sähköinen liite: Pihasuunnitelma, Helsinginkadun kaari
 Sähköinen liite: Rasi-todistus
 Sähköinen liite: Energiaselvitys Tasauslaskenta 2 kpl
 Sähköinen liite: Energiatodistus 2 kpl
 Sähköinen liite: Geotekninen suunnitelma - Perustamistapalausunto
 Sähköinen liite: Energiaselvitys, Autosuoja
 Sähköinen liite: Tie- ja raideliikenteen aiheuttama tärinä, Elo
 Sähköinen liite: Ennakoaloitusta varten pankin vakuus
 Sähköinen liite: Ilmoitus väestönsuojasta
 Sähköinen liite: Ketarantien korttelin polkupyörälaskelma
 Sähköinen liite: LVI-suunnittelun ja toteutuksen sekä käyttöönoton perusteet 2 kpl
 Sähköinen liite: Liikennemeluselvitys, Syke ja Elo
 Sähköinen liite: Tie- ja raideliikenteen aiheuttama tärinä, Syke
 Sähköinen liite: Ketarantien korttelin polkupyöräpaikkojen sijoittuminen
 Sähköinen liite: Yhteisjärjestelysopimuksen liitteet
 Sähköinen liite: Rakenteiden perusteet 2 kpl

Poikkeukset ja lisäselvitykset

Lisäselvitykset:

- 1) Kaupunkikuvatyöryhmä 26.8.2020 § 83: Kaupunkikuvatyöryhmä päätti lausuntonaan puoltaa hakemusta. Sokkelissa kiveystä pidettiin hyvänä materiaalina. Ylimmän kerroksen raskautta tulee keventää esim. julkisivumateriaalien ja -sävyjen avulla. Tulevissa hankkeissa tulee huolehtia riittävästä vaihtelusta sommittelussa, väreissä ja materiaaleissa sekä alimman ja ylimmän kerroksen käsittelyssä.
- 2) Liikennesuunnittelu ei puolla jätehuoltoratkaisua, jossa jäteauto pysähtyy kadulla ja jätehuolto ei tapahdu omalla tontilla. Rakennusvalvonta hyväksyy ratkaisun, koska asiasta on neuvoteltu ennakkoneuvottelussa ja kyseessä on vähäliikenteinen, päättyvä katu.
- 3) Aluepelastuslaitoksen lausunto on ehdollinen. Ehdollisuus on huomioitu suunnitelmissa ja lupaehdoin. Lausunto oheismateriaalina.
- 4) Aluepelastuslaitoksen lausunto väestönsuojasta on puoltava.

Poikkeukset:

- 1) Polkupyöräpaikkoja rakennetaan 170pp poiketen asemakaavan 202pp vaatimuksesta. Polkupyöräpaikkojen laskennassa käytetään laskentatapaa 1pp / 30 kem2 ja kaavan vaatimuksessa on 2pp / asunto.
- 2) Oleskelu- ja leikkialue sijaitsee tontin ulkopuolella
- 3) Jätepiste sijaitsee tontin ulkopuolella

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

Työn edistymisen mukaan pyydettävä 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
Eriyinen 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 rakennusvalvontaviranomaiselle toimittaa kaikkien osapuolten allekirjoittama yhteisjärjestelysopimus korttelin 853-6-40 kiinteistöjen välisistä rasitteista ja muista oikeuksista. Sopimuksen mukaiset rasitteet/oikeudet ja velvollisuudet tontin 6-40-16

osalta tulee perustaa ennen rakennusten käyttöönottoa. Mikäli tontti 6-40-16 jaetaan vireillä olevan tonttijaon mukaisiksi tonteiksi 6-40-19 ja -20 ennen rakennusten käyttöönottoa, tulee sopimuksen mukaiset rasitteet/oikeudet ja velvollisuudet perustaa tontin 6-40-19 osalta ennen rakennusten käyttöönottoa.

Tontin ulkopuolella sijaisevat jätepiste ja leikki- ja oleskelualueet tulee olla käyttöönotettavissa samanaikaisesti asuinrakennuksen kanssa.

Rakennuksessa tulee olla kaasuntunnistimella (ammoniakki) varustettu automaattisesti sulkeutuva koneellinen ilmanvaihto, jonka hälyttimet tulee kytkeä automaattiseen ilmanvaihdon hätäpysäytykseen ja yhdistää kiinteistöhälyttimeen.

Asemapiirrokseen merkityt pelastustiet on merkittävä tontille "Pelastustie" ja "Pysäköinti kielletty" liikennemerkkein.

Hätäkeskukseen liitetyn paloilmottimen toteutuspöytäkirja tai sammutuslaitteiston suunnitteluperusteet on esitettävä pelastuslaitokselle viipymättä rakennustöiden alettua.

Kokonaissuunnitelman vaiheistukset on suunniteltava ja tehtävä siten ettei ne heikennä työmaiden tai rakennusten palo- ja henkilöturvallisuutta.

Pelastustiet on rakennettava katuluokan 3 mukaisesti ja paloauton toimintapaikan (leveys 6 m) kohdalla tukijalkojen alla kantavuuden on oltava 250 kN/m².

Kuivanoususta on tehtävä LVI-suunnitelma, joka on esitettävä pelastuslaitokselle.

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

Rakennus on varustettava paloviranomaisen hyväksymällä alkusammutuskalustolla.

Rakennukset mukaan lukien autosuoja on varustettava paloviranomaisen hyväksymällä alkusammutuskalustolla.

Porrashuoneet on varustettava pelastuslaitoksen ohjeen mukaisella kerrosnumeroinnilla.

Autosuoja on varustettava uloskäytäväopastuksella ja -valaistuksella.

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

Rakennus on varustettava savunpoistojärjestelmällä, jonka suunnitelmat on hyväksyttävä pelastusviranomaisella välittömästi rakennushankkeen aloituksen jälkeen ja savunpoiston toteutuspöytäkirjat on esitettävä pelastusviranomaiselle ennen rakennuksen käyttöönottoa.

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

Pikapalopostien sijainnit on hyväksyttävä pelastusviranomaisella.

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

Rakennesuunnitelmien yhteydessä on toimitettava julkisivujen ääneneristävyyslaskelmat, jolla osoitetaan, että kaavamääräys julkisivujen ääneneristävydestä toteutuu.

Korttelialueen maaperän pilaantuneisuus ja puhdistustarve on arvioitava. Jos maaperä todetaan pilaantuneeksi, on se kunnostettava ennen rakentamiseen ryhtymistä. Rakentamisen yhteydessä tulee seurata alueelta poistettavien täyttömaiden laatua. Jos täyttömaiden laatu aiheuttaa epäilyn mahdollisista haitta-aineista tai täyttömaa sisältää jätteaineita, on asiassa otettava yhteys kaupungin ympäristönsuojeluviranomaiseen. Tällöin maa-ainesten kaivu on tehtävä ympäristötekniikassa valvonnassa sekä varmistettava haitallisten aineiden toimittaminen asianmukaiseen käsittelyyn.

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.