

Turun kaupunki
Rakennusvalvonta

Puolalankatu 5, PL 355,
20101 TURKU

Päätösehdotus

Päätöspäivämäärä
Valmistelija: Anitta Sundvall

Rakennuslupa
2020-37

Rakennuspaikka

853-6-34-1
Pinta-ala 801.0

Kaupunginosa/Kylä: 6

Allinkatu 13
20100 TURKU

Kaava
Kaavanmukainen
käyttötarkoitus

Asemakaava
AKR/s Asuinkerrostalojen ja rivitalojen korttelialue,
jolla ympäristö säilytetään. Uudisrakentamiseksi

Hakija

Wihanto Oy
Läntinen rantakatu 35 G 45
20100 TURKU

Turun kaupunki, Tonttipalvelut
Puolalankatu 5
20100 TURKU

Toimenpide

Uusi rakennus

- luhtikäytävällinen kerrostalo PRT 103826656Y

- talousrakennus PRT 103874077N

Maalämpö

- maalämpökaivo 2 kpl

Purku

- vanha asuinrakennus PRT 1032957919

Aitaaminen

- raja-aita

Sijaitsee osittain katualueella 6-9901-0

Luvan rakennus	Pysyvärakennus- tunnus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus
1	103826656Y	476.0	476.0	1565.0
2	103874077N	38.0	38.0	120.0
3	1032957919	299.0	299.0	900.0

Hankkeen vaatavuusluokka

Vaativa

Rakenteellinen paloturvallisuus

Paloluokka P3

Lausunnot

Kaupunkikuvatyöryhmä	09.09.2020	Puoltava
Turku Museokeskus	30.01.2020	Ehdollinen
Turku Aluepelastuslaitos	28.01.2020	Ehdollinen
Aluepelastuslaitos Turku	08.09.2020	Palautettu
Liikennesuunnittelu KYTO	23.09.2020	Ehdollinen
Museokeskus Turku	15.09.2020	Puoltava

Hakemuksen liitteet

Pääpiirustukset 6 kpl
 Sähköinen liite: Naapurien lausunnot 1 kpl kielteinen
 Sähköinen liite: Naapurien lausunnot 1 kpl ehdollinen
 Sähköinen liite: Naapurien lausunnot 3 kpl puoltava
 Sähköinen liite: Pinta-alataulukko
 Sähköinen liite: Selvitys hulevesien johtamisesta
 Sähköinen liite: Pohjatutkimus ja perustamistapaselvitys
 Sähköinen liite: Valtakirja 2 kpl
 Sähköinen liite: Selvitys purkujätteen käsittelystä
 Sähköinen liite: TOP10 pinta-alataulukko
 Sähköinen liite: Kosteudenhallintaselvitys Kuivaketju 10
 Sähköinen liite: Katujulkisivupiirustus
 Sähköinen liite: Energiaselvitys
 Sähköinen liite: Vastine 2 kpl
 Sähköinen liite: Viralliset katukorkeudet
 Sähköinen liite: Liikennemeluserveys
 Sähköinen liite: LVI-suunnittelun ja toteutuksen sekä käyttöönoton -asiakirja
 Sähköinen liite: VAK_ratapiha_vaikutusten_selvitykset
 Sähköinen liite: Rakennussuunnittelun perusteet
 Sähköinen liite: Julkisivun ääneneristävyysselvitys
 Sähköinen liite: Tärinä- ja runkomeluserveys
 Sähköinen liite: Energiatodistus

Poikkeukset ja lisäselvitykset

Lisäselvitykset:

- 1) Turun Aluepelastuslaitoksen lausuntojen ehdollisuudet on huomioitu täydennetyissä suunnitelmissa ja lupaehdoin. Turun Aluepelastuslaitoksen lausunnot oheismateriaalina.
- 2) Liikennesuunnittelun lausunnon ehdollisuus on huomioitu täydennetyissä suunnitelmissa. Liikennesuunnittelun lausunto oheismateriaalina.
- 3) Naapurien huomautukset oheismateriaalina.
- 4) Hakijan vastineet oheismateriaalina.
- 5) Rakennushankkeessa noudatetaan Kuivaketju10:ä.
- 6) Rakennus- ja lupalautakunta 15.10.2020 § 239 Asia poistettiin esityslistalta.
- 7) Väyläviraston lausunnon ehdollisuus on huomioitu lupaehdoin.
- 8) Turun Museokeskuksen lausunnon ehdollisuus on huomioitu täydennetyissä suunnitelmissa ja lupaehdoin. Turun Museokeskuksen lausunnot oheismateriaalina.
- 9) Tontti ei ole voimassa olevan asemakaavan mukainen. Tonttijako tulee laatia ja lohkominen suorittaa.

Poikkeukset:

- 1) Sallitun kerrosalan ylitys (sallittu 410 + 33 m², rakennetaan 476,5 + 37,5 m²,

ylitys $66,5 \text{ m}^2 + 4,5 \text{ m}^2 = 71,0 \text{ m}^2$ (16,0%). Asemakaava on vuodelta 1985. Ulkoseinän paksuuden 250mm ymv. ylittävää osuutta $45,1 + 1,6 \text{ m}^2$, jolloin ylitykseksi jää $21,4 + 2,9 \text{ m}^2 = 24,3 \text{ m}^2$ (5,5%). Saadaan toteutettua nykyaatimukset täyttävä rakennus.

2) Rakennusalan rajan ylitys asuinrakennuksen osalta (ylitys 4,17 metriä 10,67 metrin matkalla ja 3,7 metriä 17 metrin matkalla ja 1,1 metriä 10,67 metrin matkalla, yhteensä 119 m²).

Rakennus sijaitsee kaupunkikuvatyöryhmän ja museokeskuksen puoltamana tienreunassa samassa linjassa viereisen asuinrakennuksen kanssa.

3) Rakennusalan rajan ylitys talousrakennuksen osalta (ylitys 1,7 metriä 9,9 metrin matkalla ja 0,9 metriä 3,5 metrin matkalla, yhteensä 20 m²). Katososa 23 m² on kokonaan rakennusalan ulkopuolella.

Näin saavutetaan tiloiltaan toimiva ja riittävän tilava irtaimistovarasto ja talovarasto.

4) Leikki- ja oleskelualueita toteutetaan 75% asemakaavamääräyksestä. Näin saadaan tehtyä mahdollisimman iso, yhtenäinen leikkialue.

5) Leikki- ja oleskelualueen melutason ohjearvot ylittyvät raideliikenteen melusta johtuen. Vaadittua 2,2 metrin korkeaa meluaitaa ei rakenneta melun koostuessa yksittäisistä melutapahtumista, asemakaavan edellyttämästä 1, 2 metrisestä aidasta ja alueen viihtyvyyden säilyttämisestä johtuen.

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

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

Eriyinen palotarkastus

Kaikkiin rakennuksiin

Tarkastusasiakirja

Kaikkiin rakennuksiin

Loppukatselmus

Kaikkiin rakennuksiin

Muut ehdot:

Tontti 6-34-1 ei ole voimassa olevan asemakaavan mukainen. Rakennusta ei saa ottaa käyttöön ennen kuin on laadittu asemakaavan mukainen tonttijako ja uusi tontti on merkitty kiinteistörekisteriin.

Ennen rakennustöiden aloittamista on kirjallisesti pyydettävä rakennusvalvonnalta rakennustyön

aloituskokouksen järjestämistä.

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

Asemapiirrookseen merkityt pelastustiet on merkittävä tontille "Pelastustie" ja "Pysäköinti kielletty" liikennemerkein.

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.

Rakennus on varustettava sähköverkkoon liitettävillä palovaroittimilla.

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 toteutuspytäkirjat tai sitten laajempi, jos selvitystä yms. ei ole toimitettu.

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 rakennustöiden aloittamista pitää rakennusvalvontaan toimittaa asiantuntijan allekirjoittama riskienhallintaselvitys Vak-ratapihan vaikutuksista ja sen huomioon ottamisesta suunnitelmissa. Suunnitelmat tulee tarvittaessa päivittää ja hakea rakennustyönaikaista muutosta.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa rakennusvalvontaan tulee toimittaa selvitys rakennuksen ilmanvuotoluvusta $q_{50} = 0,155$ (m³/h

m2).

Aloituskokouksessa tulee toimittaa hyväksyttävät melumittaukset, siitä että liikennemelu ei ylitä Valtioneuvoston päätöksessä 993/92 annettuja ohjearvoja piha-alueilla.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa tulee rakennusvalvontaan toimittaa hyväksyttävät melumittaukset siitä, että liikennemelu ei ylitä Valtioneuvoston päätöksessä 993/92 annettuja ohjearvoja sisällä.

Runkomelun osalta on huomioitava VTT:n laatiman esiselvityksen Maaliikenteen aiheuttaman runkomelun arviointi-suositus runkomelutason rajavasta (L_{pr}m) 30/35 dB.

Kaasutunnistusjärjestelmästä, -hälyttimistä ja ohjauksista tulee tehdä erillisuunnitelma ja se on hyväksyttävä pelastusviranomaisella välittömästi rakennushankkeen aloituksen jälkeen. Pelastusviranomaisille on esitettävä ennen rakennuksen käyttöönottoa laitteiston toteutuspytäkirjat.

Tärinän osalta rakennusten suunnittelussa tulee huomioida VTT:n selvityksen Suositus liikennetärinän mittaamisesta ja luokituksista mukaiset suositukset rakennusten värähtelyn enimmäisarvoista. Suosituksen mukaan tärinä ei saa ylittää uusissa asuinrakennuksissa värähtelyluokan C arvoa $V_{w,95} = 0,30$ mm/s.

Julkisivujen väriyty (värimallit) on hyväksyttävä kaupunkikuva-arkkitehdilla ja Turun museokeskuksen edustajalla ennen ko. rakennustyön aloittamista, katselmuksen pöytäkirja on liitettävä loppukatselmuksiakirjoihin.

Rakennuksen katolle tai julkisivuille ei saa tehdä muita kuin lupapiirustuksissa esitettyjä ilmanvaihtoon tai tuuletukseen liittyviä säleikköjä, kojeita tai piippuja.

Ennen rakennustöiden aloittamista on tarkastusinsinöörille esitettävä, miten liikenneväylien aiheuttaman tärinän vaimentamiset huomioidaan rakennesuunnitelmissa.

Asemapiirroksessa säilytettäväksi esitettyt puut ja kasvillisuus on suojattava asianmukaisesti rakennustyön ajaksi.

Asemapiirroksen merkityt esteettömät autopaikat ja

vierasautopaikat on tontilla merkittävä asianmukaisin liikennemerkein.

Rakennus- ja lupalautakunta tutkii asian ja harkitsee oikeaksi suostua hakemukseen, koska purkaminen ei merkitse rakennettuun ympäristöön sisältyvien perinne-, kauneus- tai muiden arvojen hävittämistä eikä haittaa kaavoituksen toteuttamista.

Maalämpökaivojen sijaintikatselmus, jossa vastaavatyönjohtaja toimittaa selvityksen porareian ominaisuustiedoista. Vastaavan työnjohtajan tulee tilata sijaintikatselmuksen jälkeen loppukatselmus.

Poraustoiminnassa ja työmailla syntyviä kiintoainetta, lietettä tai haitallisia aineita sisältäviä hule- tai kuivatusvesiä ei saa laskea vesistöön, ojaan tai viemäriin.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa rakennusvalvontaan tulee toimittaa selvitys Kuivaketju10:n noudattamisesta.

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.