

**Turun kaupunki
Rakennusvalvonta**

Puolalankatu 5, PL 355,
20101 TURKU

Päätösehdotus

Päätöspäivämäärä
Valmistelija: Teuvo Kauppi

**Rakennuslupa
2020-275**

Rakennuspaikka

853-15-96-5
Pinta-ala 1454.0

Kaupunginosa/Kylä:
PÄÄSKYVUORI

Pääskysillankatu 10
20610 TURKU

Kaava
Kaavanmukainen
käyttötarkoitus

Asemakaava
AK-1 Asuinkerrostalojen korttelialue.

Hakija

KOy Turun Pääskytuoreenrinne A
c/o Pohjolan Rakennus Group PRG Oy Kalevantie 2
33100 TAMPERE

Toimenpide

Uusi rakennus

- asuinkerrostalo PRT 103838589W
 - kulkuneuvojen huolto- ja suojarakennus PRT 103838591Y
 - varasto/sauna/pyöräsuoja PRT 1038385920
- Ennalta-aloitus

Luvan rakennus	Pysyvärakennus- tunnus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus
1	103838589W	2708.0	2446.0	8431.0
2	103838591Y	659.0	0.0	2237.0
3	1038385920	106.0	54.0	168.0

Hankkeen vaativuuksluokka

Vaativa

Rakenteellinen paloturvallisuus

Paloluokka P1

PYSÄKÖINTIHALLIN SUOJAUSTASO 2
PYSÄKÖINTIHALLISSA AUTOMAATTINEN PALOILMOITUSLAITTEISTO, TURVA-
JA MERKKIVALAISTUS SEKÄ
KONEELLINEN SAVUNPOISTO, TEHO 1% LATTIAPINTA-ALASTA

Lausunnot

Turku Aluepelastuslaitos	13.03.2020	Ehdollinen
Turku Aluepelastuslaitos /vss	21.02.2020	Puoltava
Kaupunkikuvatyöryhmä	06.05.2020	Ehdollinen
Kaavoitus KYTO	17.06.2020	Ehdollinen
Kaupungin kuuleminen naapurina (tonttipalvelut) KYTO	22.04.2020	Puoltava
Liikennesuunnittelu KYTO	22.04.2020	Puoltava
Ympäristönsuojelu	24.06.2020	Ehdollinen
Kaavoitus KYTO	16.10.2020	Ehdollinen
Aluepelastuslaitos Turku	27.10.2020	Ehdollinen

Hakemuksen liitteet

Pääpiirustukset 17 kpl
 Sähköinen liite: Tasauslaskenta ja energiaselvitys
 Sähköinen liite: Kaavamääräykset
 Sähköinen liite: Liitoslausunto
 Sähköinen liite: Liitoslausuntokartta
 Sähköinen liite: Ajantasakaava
 Sähköinen liite: Katukorkeudet
 Sähköinen liite: Tonttijulkisivut
 Sähköinen liite: Tonttileikkaukset: ajoluiska ja autohallin lyhyt leikkaus
 Sähköinen liite: Kaupparekisteriote
 Sähköinen liite: Rakennusluvan aloituspalaverin muistio
 Sähköinen liite: Palaveri muistio kaavoitus
 Sähköinen liite: Vastine kaavoituksen ja tonttipalveluiden lausuntoon
 Sähköinen liite: LVI-asemapiirustus
 Sähköinen liite: Yhteisjäjestelysopimus kortteli 96 tontit 4 ja 5+liitteet
 Sähköinen liite: Päivitetty energiatodistus
 Sähköinen liite: Rakennesuunnittelun ja toteutuksen perusteet
 Sähköinen liite: Liikennemeluserivitys
 Sähköinen liite: Eennalta-aloituksen takaussitoumus
 Sähköinen liite: Autopaikkojen jako pysäköintihallissa
 Sähköinen liite: LVI-suunnittelun perusteet
 Sähköinen liite: Ilmoitus väestönsuojasta
 Sähköinen liite: Pelastustiesuunnitelma
 Sähköinen liite: Vahvistettu tonttijako
 Sähköinen liite: Korttelin piha- ja vihersuunnitelma.
 Sähköinen liite: Rasitesopimus luonnos korjattu
 Sähköinen liite: Liikennekaavio
 Sähköinen liite: Vastine aluepelastuslaitoksen lausuntoon
 Sähköinen liite: Savunpoistokaavio
 Sähköinen liite: Paloturvallisuuden perustietolomake A talo
 Sähköinen liite: Selvitys poistumisluukkujen toimivuudesta
 Sähköinen liite: Pohjatutkimus ja perustamistapaselvitys
 Sähköinen liite: Esteettömyyssuunnitelma
 Sähköinen liite: Hulevesisuunnitelma
 Sähköinen liite: Hulevesiraportti
 Sähköinen liite: SiVi laskelma
 Sähköinen liite: Hulevesilausunto, Päivitetty 29.10.2020
 Sähköinen liite: Laajuustiedot kerroksittain ja huoneistoittain
 Sähköinen liite: Laajuustiedot
 Sähköinen liite: Havainnekuva 2 kpl
 Sähköinen liite: Valtakirja 2 kpl

Poikkeukset ja lisäselvitykset

Lisäselvitykset:

1) Naapureille annettu viran puolesta mahdollisuus huomautuksen antamiseen. Ei huomauttamista.

2) Kaupunkikuvatyöryhmä 6.5.2020 § 41: Puollettiin ehdolla, että
 - kadunvarren tiilijulkisivu ulotetaan lähemmäs maanpintaa
 - huoltopiha rajattava kadusta esim. istutuksin
 - puistoon rajautuvassa taideseinässä tutkittava luonnonläheisempää värimaailmaa sekä kasvillisuuden integroimista seinään.

Kaupunkikuvatyöryhmän lausunto on huomioitu suunnitelmissa. Lausunto oheismateriaalina.

3) Ympäristönsuojelun lausunto on huomioitu suunnitelmissa ja lupaehdoissa. Lausunto oheismateriaalina.

4) Aluepelastuslaitoksen lausunnot ovat huomioitu suunnitelmissa ja lupaehdoissa. Lausunnot oheismateriaaleina.

4.1) Hakijan vastine oheismateriaalina.

5) Kaavoituksen ja tonttipalveluiden lausunnot ovat huomioitu suunnitelmissa ja lupaehdoissa. Lausunnot oheismaateriaaleina.

5.1) Hakijan vastine oheismateriaalina.

Poikkeukset:

1) Lamellitalon (taloA) kokonaiskerrosala on $2372 \text{ kem}^2 + \text{pihasauna } 51 \text{ m}^2 = 2423 \text{ m}^2$. Yhteensä kerrosala tontilla 5 ylittyy 23 kem^2 (0,96 %) pihalle sijoitettavan yhteissaunan vuoksi.

2) Sen kuudes, ylin kerros ylittää kaavan 3/5 peruskerroksen kerrosalasta $42,4 \text{ kem}^2$.

Ylitys on seurausta siitä, että näin tehtynä ylimmät kerrokset nousevat rakenteellisesti ja massallisesti järkevästi peruskerroksen päältä, mutta noudattavat kaavan henkeä.

3) Kaavan mukaan pihakannen tulisi noudattaa katualueen korkoja. Sen mukaisesti rakenteiden alin taso asettuisi noin $+10.00$ altistuen voimakkaalle veden paineelle. Tästä perustusolosuhteista johtuen kannen tasoa on nostettu niin, että lattia on $+14.00$ ja kannen pinta n. 17.200 . Tällöin kannen pinnan ja kadun korkoero on noin 1600 mm .

4) Kadulta tontille on vierekkäin liittymät kahdelle vieraspaikalle, pelastusajoneuvolle sekä kannen ajorampille. Tonttiliittymän leveys on noin. $12,5 \text{ m}$.

5) Tonteilla 4 ja 5 on yhteisjärjestelysopimuksen mukaisesti hallinnoitu yhteinen autohalli ja piha-alue. Palomuri jätetään rakentamatta pysäköintihallin (PRT 103838591Y) sekä osittain tontille 4 sijoittuvan talousrakennuksen (PRT 1038385920) osalta käytettävyyden perusteella. Kompensaationa pysäköintihallissa tulee olemaan suojaustaso 2.

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
 Väestönsuojelusuunnitelmat
 Kosteudenhallintasuunnitelma
 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 viemärilaitteiden katselmus	Kaikkiin rakennuksiin
Väestönsuojan katselmus	Lupaan
Eriyinen palotarkastus	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.

Porrashuoneisiin on toteutettava kerrosnumerointi.

Kiinteistö on varustettava tonttiopastetaululla.

Ennen rakennustöiden aloittamista tulee maanvuokrasopimus tontista 15-96-5 olla allekirjoitettu.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa tulee rakennusvalvontaviranomaiselle toimittaa kaikkien osapuolten allekirjoittama rasitesopimus tai yhteisjärjestelysopimus tonttien 15-96-5 ja -4 välisistä rasitteista ja muista oikeuksista. Tarvittaessa sopimuksen osapuoliksi tulee ottaa muitakin tontteja, joille yhteisjärjestelyn mukaisia toimintoja sijoitetaan. Sopimuksen mukaiset rasitteet/oikeudet ja velvollisuudet tontin 15-96-5 osalta tulee perustaa ennen rakennuksen käyttöönottoa.

Ennen rakennustöiden aloittamista on kirjallisesti

pyydettyä rakennusvalvonnalta rakennustyön aloituskokouksen järjestämistä.

Vastaavaksi työnjohtajaksi hyväksytyt henkilöt on pidettävä työmaan tarkastusasiakirjaa, joka sisältää selonteon rakennustyön eri vaiheista.

Asemapiirroksessa 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 savunpoistojärjestelmällä, jonka suunnitelmat on hyväksyttävä pelastusviranomaisella välittömästi rakennushankkeen aloituksen jälkeen ja savunpoiston toteutuspiirrokset on esitettävä pelastusviranomaiselle ennen rakennuksen käyttöönottoa.

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

Katon lappeella sijaitsevan varatienä käytettävän kattoikkunan/kulkuaukon tulee olla helposti avattavissa. Vapaan aukon tulee olla RakMK:n ohjeen mukainen. Varatie on varustettava sisäpuolisilla tikkailla ja ulkopuolisella kattosillalla ja tikkailla.

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 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 väritys (värimallit) ja detaljit (mallit) 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.

Kaiteiden, kaidelasien, lasiseinien sekä liitososien väritys ja malliasennus on hyväksyttävä kaupunkikuva-arkkitehdilla ennen asennustyön aloittamista. Katselmuksen pöytäkirja tulee liittää loppukatselmusasiakirjoihin.

Ulkoseinät on toteutettava siten, että melutaso asuntojen sisätiloissa ei ylitä Valtioneuvoston päätöksessä 993/92 annettuja päivä- (35 dB) ja yöohjearvoja (30 dB).

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.

Louhinta- ja kaivuumassat, joille ei ole rakennusluvassa osoitettu rakennuspaikalle sijoituspaikkaa on toimitettava rakennuspaikalta muualle asianmukaiseen paikkaan.

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.

Mikäli kaivutöiden yhteydessä havaitaan merkkejä pilaantuneista maista, on otettava yhteys ympäristötekniiseen asiantuntijaan, joka arvioi tarvittavat toimenpiteet.

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 voimassaoloaika ei pidennetä sen voimassaoloaikana.