

**Turun kaupunki
Rakennusvalvonta**Puolalankatu 5, PL 355,
20101 TURKU**Päätösehdotus**Päätöspäivämäärä
Valmistelija: Teuvo Kauppi**Rakennuslupa
2020-276****Rakennuspaikka**853-15-96-4
Pinta-ala 2058.0Kaupunginosa/Kylä: PÄÄSKYVU
ORIPääskysillankatu 10
20610 TURKUKaava
Kaavanmukainen
käyttötarkoitusAsemakaava
AK-1 Asuinkerrostalojen korttelialue.**Hakija**KOy Turun Pääskyyuorenrinne B
c/o Pohjola Rakennus Group PRG Oy, Kalevantie 2
33100 TAMPERE**Toimenpide**

Uusi rakennus

- kerrostalo PRT 1038386584
 - kulkuneuvojen huolto- ja suojarakennus PRT 103838670H
 - pyöräsuoja PRT 103838671J
- Ennalta-aloitus

Luvan rakennus	Pysyvärakennus- tunnus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus
1	1038386584	2923.0	2567.0	8980.0
2	103838670H	871.0	871.0	2955.0
3	103838671J	70.0	70.0	184.0

Hankkeen vaatimusluokka

Vaativa

Rakenteellinen paloturvallisuus

Paloluokka P1

Pysäköintihallin suojaustaso 2
Pysäköintihallissa automaattinen paloilmotuslaitteisto, turva- ja merkkivalaistus sekä koneellinen savunpoisto, teho 1% lattiapinta-alasta.
Palokunnan hyökkäystie kellarikerrokseen autohallin kautta.

Lausunnot

Kaupunkikuvatyöryhmä	06.05.2020	Ehdollinen
Kaavoitus KYTO	17.06.2020	Ehdollinen
Liikennesuunnittelu KYTO	22.04.2020	Puoltava
Aluepelastuslaitos Turku	13.05.2020	Ehdollinen
Liikennesuunnittelu KYTO	22.04.2020	Puoltava
Ympäristönsuojelu	24.06.2020	Ehdollinen

Hakemuksen liitteet

Pääpiirustukset 18 kpl
 Sähköinen liite: Vahvistettu tonttijako
 Sähköinen liite: Päivitetty energiatodistus
 Sähköinen liite: Rakennesuunnittelun ja toteutuksen perusteet
 Sähköinen liite: Vastine aluepelastuslaitoksen lausuntoon
 Sähköinen liite: Savunpoistokaavio
 Sähköinen liite: Paloturvallisuuden perustietolomake
 Sähköinen liite: Maanvuokrasopimus
 Sähköinen liite: Laajuustiedot kerroksittain ja huoneistoittain
 Sähköinen liite: Laajuustiedot
 Sähköinen liite: Havainnekuva 2kpl
 Sähköinen liite: Valtakirja 2 kpl
 Sähköinen liite: Pohjatutkimus ja perustamistapaselvitys
 Sähköinen liite: Selvitys esteettömyydestä - esteettömyyssuunnitelma
 Sähköinen liite: Hulevesilausunto_ päivitetty 29.10.2020
 Sähköinen liite: SiVi-laskelma, päivitetty 29.10.2020
 Sähköinen liite: Hulevesisuunnitelma
 Sähköinen liite: Liikennemeluserivitys
 Sähköinen liite: Kaavamääräykset
 Sähköinen liite: Liitoslausunto
 Sähköinen liite: Katukorkeudet
 Sähköinen liite: Liitoslausuntokartta
 Sähköinen liite: Kaupparekisteriote
 Sähköinen liite: Katujulkisivupiirustus - Tonttijulkisivut
 Sähköinen liite: Katujulkisivupiirustus - Tonttileikkaus D-D ja E-E
 Sähköinen liite: Tasauslaskin ja energiaselvitys
 Sähköinen liite: Karttaote - ajantasakaava
 Sähköinen liite: Yhteisjärjestelysopimus luonnos+ liitteet
 Sähköinen liite: Liikennekaavio
 Sähköinen liite: LVI-suunnittelun perusteet
 Sähköinen liite: Kosteudenhallintasuunnitelma
 Sähköinen liite: Ennalta-aloituksen takaussitoumus
 Sähköinen liite: Korttelin piha- ja vihersuunnitelma
 Sähköinen liite: Palaverimuistio kaavoitus
 Sähköinen liite: Vastine kaavoituksen ja tonttipalveluiden lausuntoon
 Sähköinen liite: Autopaikkojen jako pysäköintihallissa
 Sähköinen liite: Pelastustiesuunnitelma
 Sähköinen liite: Rasitesopimusluonnos
 Sähköinen liite: LVI-asemapiirustus

Poikkeukset ja lisäselvitykset

Lisäselvitykset:

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

2) Kaupunkikuvatyöryhmä 6.5.2020 § 42: 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.

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

4) Kaavoituksen lausunto on huomioitu suunnitelmissa ja lupaehdoissa. Lausunto on oheismateriaalina.

5) Ympäristönsuojelun lausunto on huomioitu suunnitelmissa. Lausunto on oheismateriaalina.

6) Hakijan vastine aluepelastuslaitoksen lausuntoon. Vastine on oheismateriaalina.

7) Hakijan vastine kaavoituksen ja tonttipalveluiden lausuntoon. Vastine on oheismateriaalina.

Poikkeukset:

1) Kerrosalan ylitys tontilla yhteensä 77 kem² = 3,2 %.

2) Ylin kahdeksas kerros ylittää kaavan 3/5 peruskerroksen kerrosalasta 21,3 kem². Ylitys on seurausta siitä, että näin tehtynä ylin kerros nousee 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. Huonoista 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 1600mm.

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

5) Tonteilla 4 ja 5 on yhteisjärjestelysopimuksen mukaisesti hallinnoitu yhteinen autohalli ja piha-alue.

6) Palomuri jätetään rakentamatta pysäköintihallin (PRT 103838670H) sekä osittain tontille 4 sijoittuvan talousrakennuksen (PRT 1038385920) osalta käytettävyyden perusteella. Kompensaationa pysäköintihallissa 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 pyydettyä 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:

Samalla myönnetään lupa suorittaa rakennustyöt ennen kuin rakennuslupapäätös on saanut lainvoiman kuitenkin siten, että rakennustöitä ei saa aloittaa ennen kuin maanvuokrasopimus tontista 15-96-4 on allekirjoitettu.

Ennen rakennustöiden aloittamista tulee maanvuokrasopimus tontista 15-96-4 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 15-96-4 osalta tulee perustaa ennen rakennuksen käyttöönottoa.

Autohallin uloskäytävät on varustettava poistumistieopastuksella ja valaistuksella erillisen suunnitelman mukaan.

Kiinteistö on varustettava tonttiopastetaululla.

Porrashuoneisiin on toteutettava kerrosnumerointi.

Ennen rakennustöiden aloittamista on kirjallisesti pyydettyä rakennusvalvonnalta rakennustyön

aloituskokouksen järjestämistä.

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

Asemapiirrokseen 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)

Pikapalopostien sijainnit on hyväksyttävä pelastusviranomaisella.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa on allekirjoitettava luvan saajan ja Turun kaupungin välinen erillinen käyttöoikeussopimus pelastusajoneuvon pelastuspaikan sijoittamisesta yleiselle alueelle luvassa esitetylle paikalle. Sopimusneuvottelut käyttöoikeussopi muksesta 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 väriyty (värimallit) ja detaljit (mallit) on

hyväksyttävä kaupunkikuva-arkkitehdilla ennen ko. rakennustyön aloittamista, katselmuksen pöytäkirja on liitettävä loppukatselmuksiasiakirjoihin.

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 väriyty ja malliasennus on hyväksyttävä kaupunkikuva-arkkitehdilla ennen asennustyön aloittamista. Katselmuksen pöytäkirja tulee liittää loppukatselmuksiasiakirjoihin.

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 liikennemerkkein.

Mikäli kaivu- tai purkutöiden yhteydessä havaitaan merkkejä pilaantuneista maista, on otettava yhteys ympäristötekniiseen asiantuntijaan, joka arvioi tarvittavat toimenpiteet.

Rakenteiden lumikuormamitoituksena on käytettävä vähintään Eurocoden mukaista lumikuorma-arvoa s 0,5 kN/m².

Sisälämpötila kasvihuoneessa on pidettävä riittävän

korkeana, jotta vesikatto pysyy sulana ympäri vuoden.

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.