

**Turun kaupunki
Rakennusvalvonta**Puolalankatu 5, PL 355,
20101 TURKU**Päätösehdotus**Päätöspäivämäärä
Valmistelija:Anitta Sundvall**Rakennuslupa
2020-1112****Rakennuspaikka**853-61-16-2
Pinta-ala 8600.0

Kaupunginosa/Kylä:SATAMA

Elin Sågerin kuja 1
20200 TURKUKaava
Kaavanmukainen
käyttötarkoitusAsemakaava
TTV**Hakija**FIM Vuokratontti Ky
c/o FIM Kiinteistö Oy, Mikonkatu 9
00100 HELSINKIKiinteistö Oy Turun Malin Trällin Kuja
Malin Trällin kuja 2
20200 TURKUAsunto Oy Turun Mistral
c/o Lehto Asunnot Oy, Voimatie 6 B
90440 KempeleKiinteistö Oy Turun Montana
c/o Lehto Asunnot Oy Voimatie 6 B
90440 Kempele**Toimenpide**

Uusi rakennus

- kerrostalo PRT 103885722A
 - lykkäys väestösuojan rakentamiseen 5 vuotta
- Rakennelma
- pyöräkatos, jonka yhteydessä varasto-osa
- Sijoittuu osittain myös kiinteistölle 61-9-1 ja 514:3:0
Ennalta-aloitus

Luvan rakennus	Pysyvärakennus- tunnus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus
1	103885722A	3613.0	3613.0	12425.0

Hankkeen vaativuuksluokka

Vaativa

Rakenteellinen paloturvallisuus

Paloluokka P1

Lausunnot

Aluepelastuslaitos Turku	30.09.2020	Ehdollinen
Aluepelastuslaitos Turku	23.09.2020	Puoltava
Liikennesuunnittelu KYTO	15.12.2020	Ehdollinen
Saila Nieminen	19.11.2020	Puoltava
Kaavoitus KYTO	06.11.2020	Puoltava
Ympäristönsuojelu	04.12.2020	Ehdollinen
Turun Vesihuolto	26.05.2020	Ehdollinen

Hakemuksen liitteet

Pääpiirustukset 17 kpl
Takaussitoumus (toimitettu paperisena)
Sähköinen liite: Energiaselvitys
Sähköinen liite: Paloturvallisuussuunnitelma, liitekuvat
Sähköinen liite: Savunpoistosuunnitelma
Sähköinen liite: Pintatausaussuunnitelma
Sähköinen liite: Pintavesien valunta- ja tulvareitti
Sähköinen liite: Paloturvallisuussuunnitelma, päivitetty
Sähköinen liite: Savunpoistosuunnitelma, liitekuvat, päivitetty
Sähköinen liite: Valtakirja 5 kpl
Sähköinen liite: Selvitys rakennuspaikan hallinnasta 2 kpl
Sähköinen liite: Pintavaaitus ja asemapiirros
Sähköinen liite: Vesihuollonliitoslausunto ja kartta
Sähköinen liite: Pohjatutkimus ja perustamistapaselvitys
Sähköinen liite: Hulevesien viivytyssuunnitelma, LVV asemapiirustus
Sähköinen liite: Kerrosalakaavio 2/2
Sähköinen liite: Paarien kuljetettavuus portaissa
Sähköinen liite: Ulkovaipan ääneneristys
Sähköinen liite: Herttuankulman sähkölinjat purettu
Sähköinen liite: Yhteisjärjestelysopimus muutos
Sähköinen liite: Liikennemeluserivytys
Sähköinen liite: Yhteisjärjestelysopimus
Sähköinen liite: Selvitys lastenvaunuvaraston ja ulkovälinevaraston riittävydestä
Sähköinen liite: LVI-suunnittelun ja toteutuksen sekä käyttöönoton perusteet
Sähköinen liite: Liikennekaavio
Sähköinen liite: Korttelin 25, tonttijakopäätös
Sähköinen liite: Selvitys porrashuonekerrosalavähennyksestä
Sähköinen liite: Rakenteiden suunnittelun ja toteutuksen perusteet
Sähköinen liite: Rakennetyypit
Sähköinen liite: Herttuankulman katusuunnitelma
Sähköinen liite: Yhteisjärjestelysopimuksen liittymissopimus, Montana
Sähköinen liite: VSS, rasitesopimus
Sähköinen liite: Muistio paloasioista viranomaisen kanssa
Sähköinen liite: Kerrosalakaavio 1/2
Sähköinen liite: Kaupparekisteriote
Sähköinen liite: Kosteudenhallintaselvitys

Sähköinen liite: Lausunto rakentamisesta sähköjohtorasitealueella
 Sähköinen liite: Katujulkisivujen avoaisuustutkielma
 Sähköinen liite: Poikkeamisen perustelut
 Sähköinen liite: Julkisivujen elävöittäminen

Poikkeukset ja lisäselvitykset

Lisäselvitykset:

- 1) Kaupunkikuvatyöryhmä 21.10.2020 § 107 päätti ennakkolausuntonaan puoltaa hanketta ja piti suunnittelua onnistuneena.
- 2) Yhteisjärjestely autopaikoista, leikki- ja oleskelualueista, väestösuojasta, irtaimistovarastoista sekä näihin johtavista kulkuväylistä, johtolinjoista sekä niihin kuuluvista laitteista.
- 3) Naapureille annettu viran puolesta mahdollisuus huomautuksen antamiseen.
- 4) Pelastuslaitoksen lausunnon ehdollisuus on huomioitu täydennetyissä suunnitelmissa ja lupaehdoin. Pelastuslaitoksen lausunto on oheismateriaalina.
- 5) Liikennesuunnittelijan lausunnon ehdollisuus on huomioitu täydennetyissä suunnitelmissa ja lupaehdoin. Liikennesuunnittelijan lausunto on oheismateriaalina.
- 6) Ympäristönsuojelun lausunnon ehdollisuus on huomioitu täydennetyissä suunnitelmissa ja lupaehdoin. Ympäristönsuojelun lausunto on oheismateriaalina.
- 7) Tontti ei ole sitovan tonttijaon mukainen. Tontin lohkominen on vireillä.
- 8) Korttelin kerrosalasta on vähintään 1/10 käytettävä liike- tai toimistotiloja varten. Liiketilaa toteutetaan tässä vaiheessa 227 m².
- 9) Vesihuollon liitoskohtalausannon ehdollisuus on huomioitu lupaehdoin. Vesihuollon liitoskohtalausunto on oheismateriaalina.

Poikkeukset:

- 1) Rakennusalan rajan ylitys parvekkeiden osalla (ylitys 1,5 metriä 46,75 metrin matkalla, yhteensä 70,1 m²). Parvekkeet sijaitsevat sisäpihan puolella.
- 2) Polkupyöräkatos sijaitsee rakennusalan ulkopuolella. Yhteiskäyttöisyys, saavutettavuus ja valvottavuus paranee.
- 3) Ylin kerros ei ole ullakko vaan 6. kerros asemakaavassa sallitun ullakon sijaan. Ratkaisulla luodaan kaupunkikuvallista vaihtelua ja kaavoitus on puoltanut ratkaisua.
- 4) Ylimmässä kerroksessa, asemakaavassa edellytetyllä ullakolla, käytetään kerrosalaan laskettavaksi tilaksi 54 % sallitun 50 % sijaan.
- 5) Katujulkisivun umpiosuus on n. 47 % sallitun enintään 40 % sijaan. Itäisen julkisivun takaiset asuintilat rauhoitetaan kadun liikenteeltä.
- 6) Väestönsuoja toteutetaan saman korttelin viereiseen rakennukseen rasitesopimuksen mukaisesti.
- 7) Irtaimistovarastot sijoitetaan korttelin 9 tontille 7. Irtaimistovarastojen saavutettavuus autoilla paranee.
- 8) Asukkailla ei ole asemakaavan edellyttämää suoraa yhteyttä porrashuoneesta leikki- ja oleskelualueelle, vaan kulku tapahtuu Elin Sägerin kujun kautta. Korttelissa 9 on yhteiskäyttöön tarkoitettu laadukas leikkialue.
- 9) Rakennuspaikan hulevesiä ei johdeta yleisten alueiden kautta hulevesiviemäriin asemakaavamääräyksessä vaaditun mukaisesti.

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
 Palokatkosuunnitelmat

Työn edistymisen mukaan pyydettyä seuraavat katselmukset:

Katselmus	Rakennus
Aloituskokous	103885722A
Paikan merkitseminen	Kaikkiin rakennuksiin
Sijaintikatselmus	Kaikkiin rakennuksiin
Pohjakatselmus	Kaikkiin rakennuksiin
Rakennekatselmus	Kaikkiin rakennuksiin
Ilmanvaihtolaitteiden katselmus	103885722A
Vesi- ja viemärlaitteiden katselmus	103885722A
Erityinen palotarkastus	Kaikkiin rakennuksiin
Tarkastusasiakirja	Kaikkiin rakennuksiin
Loppukatselmus	Kaikkiin rakennuksiin

Muut ehdot:

Samalla myönnetään lupa suorittaa rakennustyöt ennen kuin päätös on saanut lainvoiman.

Ennen rakennustöiden aloittamista tulee luvan saajan ostaa Turun kaupungilta tonttijaon mukaisen tontin 61-25-1 muodostusosat omistukseensa.

Ennen rakennusten käyttöönottoa tulee tontti 61-25-1 olla lohkottu ja merkitty kiinteistörekisteriin.

Ennen rakennustöiden aloittamista on kirjallisesti pyydettyä rakennusvalvonnalta rakennustyön aloituskokouksen järjestämistä.

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

Ennen rakennuksen käyttöönottoa tulee rakennusvalvontaviranomaiselle toimittaa selvitys tontin 61-25-1 liittymisestä yhteisjärjestelysopimukseen, jolla tontille 61-25-1 annetaan pysyvä oikeus käyttää tontilla 61-9-7 sijaitsevaa 36 autopaikkaa ja irtaimistovarastoja. Sopimuksen mukaiset oikeudet ja velvollisuudet tontin 61-25-1 osalta tulee perustaa ennen rakennusten käyttöönottoa.

Paloturvallisuussuunnitelma ja sen liitteet tulee päivittää ja toimittaa rakennusvalvontaan ennen aloituskokousta.

Asemapiirrokseseen 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.

Ajoneuvoliittymä tulee rajata enintään 5 metrin levyiseksi kuitenkin niin, että pelastustien käyttö mahdollistuu.

Liiketilat 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.

Savunpoistosuunnitelmat on hyväksyttävä pelastusviranomaisella välittömästi rakennushankkeen aloituksen jälkeen ja savunpoiston toteutuspöytäkirjat on esitettävä pelastusviranomaiselle ennen rakennuksen käyttöönottoa.

Rakennus on varustettava sähköverkkoon liitettävillä palovaroittimilla.

Porrashuoneisiin tulee lisätä kerrostasanteiden kerrosnumerointi jälkivalaisevilla ja selvästi erottuvilla numeroilla.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa on allekirjoitettava luvan saajan ja Turun kaupungin välinen erillinen käyttöoikeussopimus pelastusajoneuvon pelastuspaikan sijoittamisesta yleiselle alueelle luvassa esitetyle paikalle. Sopimusneuvottelut käyttöoikeussopimuksesta kaupungin kanssa tulee aloittaa viipymättä, kuitenkin viimeistään 6 kuukautta ennen suunniteltua rakennuksen käyttöönottoa.

Samalla myönnetään lykkäystä väestösuojan rakentamisvelvollisuudelle. Myöhemmin tontille 61-25-2 rakennettavaksi esitetty väestösuojan osa on rakennettava ennen loppukatselmusta kuitenkin viimeistään viiden vuoden kuluessa rakennusten käyttöönotosta.

Rakennusten ilmanvaihtolaitteet tulee voida pysäyttää helposta paikasta yhdellä kytkimellä.

Ennen rakennusten käyttöönottoa on tontin 61-25-1 ulkopuolella tontilla 61-25-2 sijaitsevan väestösuojan käytöstä toimitettava rakennusvalvontaviranomaiselle rasitesopimus ja perustettava sopimuksen mukainen rasite tonttia 61-25-1 varten.

Rakentaminen on suoritettava niin, ettei siitä aiheudu haittaa oleville rakenteille kuten Satamaraide tai hulevesiverkoston runkolinjat.

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 $q_{50} = 1,8$ (m³/h m²).

Irtaimistovarastojen tulee olla käytettävissä ennen rakennuksen PRT 103885722A käyttöönottoa.

Rautatieliikenteestä aiheutuva värinä tulee huomioida rakennusten rakenteissa siten, että normaaleissa asuinrakennuksissa liikennetärinän aiheuttaman runkomelun L_{pr,m} voimakkuus ei ylitä A-painotettua suositusarvoa 35 dB tai voimassa olevaa määräysarvoa.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa tulee rakennusvalvontaan toimittaa hyväksyttävät melumittaukset siitä, että liikennemelu ei ylitä 55dBA:ta leikki- ja oleskelualueilla.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa tulee rakennusvalvontaan toimittaa selvitys varautumisesta sähköautojen latauspisteisiin.

Katu- ja aukiosuunnitelman tarkentuessa on varmistettava rakennussuunnitelman yhteensopivuus sen kanssa. Erityisesti on huolehdittava, että mahdollisten sisäänkäyntien ja pelastusauton nostopaikkojen toimivuus kadun tai aukion puolella

on varmistettu suhteessa katu- ja aukiosuunnitelmassa esitettyihin korkeusasemiin ja rakenteisiin.

Rautatieliikenteestä aiheutuva tärinä tulee huomioida rakennusten rakenteissa siten, että normaaleissa asuinrakennuksissa liikennetärinän osalta ei ylitetä VTT:n laatiman ohjeen värähtelyluokan C arvoa 0,30 mm/s. Selvitys tulee toimittaa rakennusvalvontaan ennen rakennustöiden aloittamista.

Sähköautojen lataukseen tulee varautua autopaikoituksessa.

Ennen rakennustöiden aloittamista on liikenteen näkemäaluetarkastelu hyväksyttävä rakennusvalvonnalla.

Alueella toimittaessa tulee noudattaa sekä kunnostuksen yleissuunnitelmaa että Turun kaupungin ympäristönsuojelun 6.11.2020 antamaa maaperän kunnostusta koskevaa päätöstä (9893-2020).

Asemapiirrokseen merkityt esteettömät autopaikat ja vierasautopaikat on tontilla merkittävä asianmukaisin liikennemerkein.

Maaperän kunnostusraportti tulee hyväksyttävä ympäristönsuojeluviranomaisella ennen rakentamisen aloittamista.

Irtaimistovarastoille tulee hakea erillinen rakennuslupa.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa piha-alueet tulee suojata liikenteen melua vastaan ja suojaamisesta tulee hyväksyttävä suunnitelmat rakennusvalvonnassa.

Ennen rakennustöiden aloittamista on tehtävä selvitys maaperän saastuneisuudesta. Selvitys on toimitettava rakennusvalvontaan. Mikäli selvityksessä ilmenee tieto maaperän pilaantumisesta tai täyttömaan sisältämistä jäteaineksista, on asiassa otettava yhteys ympäristönsuojeluviranomaiseen, jolloin kaivu on tehtävä ympäristötekniisessä valvonnassa ja varmistettava haitallisten aineiden toimittaminen asianmukaiseen käsittelyyn.

Vesihuollon liitoskohtalausunto tulee huomioida lv-suunnitelmissa ja toteutuksessa.

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.