

**Turun kaupunki  
Rakennusvalvonta**Puolalankatu 5, PL 355,  
20101 TURKU**Päätösehdotus**Päätöspäivämäärä  
Valmistelija:Halla Savisaari**Rakennuslupa  
2020-1006****Rakennuspaikka**853-37-24-1  
Pinta-ala 1596.0

Kaupunginosa/Kylä:SKANSSI

Skanssinkatu 66  
20730 TURKUKaava  
Kaavanmukainen  
käyttötarkoitus

Asemakaava

**Hakija**Turun Skanssin Aurora Oy  
c/o Aura Rakennus Oy, Itäinen Rantakatu 74 D  
20810 TURKU**Toimenpide**

Uusi rakennus

- kerrostalo PRT 1038794544
- pihasauna PRT 1038794909
- jätehuone/pyöräsuoja PRT 103879491A

Luvan rakennus	Pysyvärakennus-tunnus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus
1	1038794544	2195.0	2195.0	7130.0
2	1038794909	26.0	26.0	86.0
3	103879491A	76.0	76.0	252.0

**Hankkeen vaativuusluokka**

Vaativa

**Rakenteellinen paloturvallisuus**

Paloluokka P1

**Lausunnot**

Kaupunkikuvatyöryhmä	11.03.2020	Pöydälle
Kaupunkikuvatyöryhmä	12.08.2020	Pöydälle
Kaupunkikuvatyöryhmä	18.11.2020	Ehdollinen
Aluepelastuslaitos Turku	09.10.2020	Ehdollinen
Liikennesuunnittelu KYTO	12.10.2020	Puoltava
Kaavoitus KYTO	14.01.2021	Ehdollinen

**Hakemuksen liitteet**

Pääpiirustukset 11 kpl  
 Sähköinen liite: Energiaselvitys 2 kpl  
 Sähköinen liite: Pihapiirros  
 Sähköinen liite: VSS ilmoitus  
 Sähköinen liite: Kaupunkikuva-aineisto  
 Sähköinen liite: Tonttijako  
 Sähköinen liite: LPA yhteiskäyttösopimus  
 Sähköinen liite: Vastine kaupunkikuvatyöryhmän lausuntoon  
 Sähköinen liite: Vastine palolaitoksen lausuntoon  
 Sähköinen liite: Väestönsuojaapiirros  
 Sähköinen liite: Tontin kulkuväylät  
 Sähköinen liite: Rasitesopimus  
 Sähköinen liite: Savunpoistokaavio 5 krs  
 Sähköinen liite: Yhteiskäyttöauto  
 Sähköinen liite: Julkisivudetalji  
 Sähköinen liite: Perustelut poikkeuksille  
 Sähköinen liite: Naapurien lausunnot  
 Sähköinen liite: Palotekninen selvitys 3 kpl  
 Sähköinen liite: Pohjatutkimus ja perustamistapaselvitys  
 Sähköinen liite: Poikkeukset  
 Sähköinen liite: Selvitys esteettömyydestä  
 Sähköinen liite: Selvitys laajuustiedoista 2 kpl  
 Sähköinen liite: Selvitys rakennuspaikan hallinnasta 2 kpl  
 Sähköinen liite: Valtakirja 2 kpl  
 Sähköinen liite: LVI suunnittelun perusteet

## Poikkeukset ja lisäselvitykset

Lisäselvitykset:

1) Kaupunkikuvatyöryhmä 18.11.2020 § 116: Puollettiin seuravilla ehdoilla:

- rakennuksen värimaailma tulee yhteensovittaa naapurikiinteistön rakennuksen kanssa,
- rakennuksen pohjoissivun arkkitehtuuria on vielä kehitettävä,
- ensimmäisen kerroksen julkisivun ja piharakennusten yhtenäisyyteen tulee kiinnittää erityistä huomiota,
- graafisen betonin kuvio tulee esittää rakennusvalvonnalle ennen rakennusluvan myöntämistä.

Lisäksi toivotaan, että asemakaavan edellyttämä kuvataide ilmenisi myös esim. rakennuksen sisäänkäynnissä ja porrashuoneessa.

Lausunnon ehdot on otettu huomioon suunnitelmissa.

2) Aluepelastuslaitoksen ehdollinen lausunto

Lausunnon ehdot on otettu huomioon suunnitelmissa ja lupaehdoin.

3) Kaavoituksen ehdollinen lausunto

Lausunnon ehtona on, että katuun rajautuvan julkisivun ensimmäisen kerroksen julkisivupinnasta on oltava 30 % ikkunapinta-alaa. Vaatimus maantasokerroksen julkisivun aukotuksesta (väh. 30 % ikkunapinta-alaa) ei pohjoisjulkisivun puolella täyty tilaratkaisujen takia.

Ehdolliset lausunnot ja hakijan vastineet niihin ovat oheismateriaalina.

Poikkeukset:

1) Talosaunojen sekä harraste- ja kokoontumistilojen määrä. Vaatimus 1 talosauna / 30 asuntoa = 1 kpl. Rakennetaan 1 talosauna pihalle. Rakennuksessa 39 asuntoa, joista 22 asuntoa on ilman saunaa.

2) Harraste- ja kokoontumistiloja ei rakenneta. Rakennetaan yksi talopesula.

2) Jätehuoneen sijainti parvekkeen etureunasta 7 453 mm ja asunnon pääikkunasta

9 950 mm

3) Autopaikat. Yhteiskäyttöauton suoma vähennys on hyödynnetty.

Autopaikkavaatimus on  $1/100 \text{ k-m}^2 = 20$ . Rakennetaan

-15 ap, joista 1 LE-paikka, rakennetaan LPA-1-tontille

- lisäksi vieraspaikat ( $1/10 \text{ as}$ ) 4 ap rakennetaan LPA-1-tontille

- lisäksi tontille sijoitetaan tonttien 37-24-1, -2 ja -3 yhteiskäyttöauto

4) Rakennusoikeudellisen kerrosalan ylitys  $14 \text{ m}^2$

Poikkeus: Rakennusoikeudellinen kerrosala  $1900 \text{ k-m}^2$ , rakennetaan  $1914 \text{ k-m}^2$ , ylitys  $0,74 \%$ .

5) Rakennuksen pohjoisjulkisivun graafisen betonin julkisivussa elementtisaumat ovat näkyvissä (kaavamääräys: Rakennusten julkisivuissa ei saa olla näkyviä elementtisaumoja).

6) Pohjoisjulkisivun katuun rajautuva maantasokerros on tilaratkaisujen vuoksi umpinainen (väestönsuojaa ei ole mahdollista aukottaa). Kaavamääräys: Katuun rajautuvasta ensimmäisen kerroksen julkisivuikkunapinnasta on oltava vähintään  $30\%$  ikkunapinta-alaa.

Perustelut poikkeuksille ovat luvan liitteenä.

Naapurit:

1) Hakija on kuullut naapurin tontilla 37-24-2. Naapuri puoltaa hanketta. Kuuleminen on riittävä.

#### **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

Tarkennettu piha- ja istutussuunnitelma

Palokatkosuunnitelmat

#### **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 viemärlaitteiden katselmus

Kaikkiin rakennuksiin

Väestönsuojan katselmus

Kaikkiin rakennuksiin

Eriytynen palotarkastus

Kaikkiin rakennuksiin

Piha-alueiden katselmus

Kaikkiin rakennuksiin

Tarkastusasiakirja

Kaikkiin rakennuksiin

Loppukatselmus

Kaikkiin rakennuksiin

#### **Muut ehdot:**

Ennen rakennustöiden aloittamista on kirjallisesti pyydyttävä rakennusvalvonnalta rakennustyön aloituskokouksen järjestämistä.

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

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

Pelastustiet on rakennettava katuluokan 3 mukaisesti ja paloauton toimintapaikan (leveys 6 m) kohdalla tukijalkojen alla kantavuuden on oltava 250 kN/m<sup>2</sup>.

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)

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.

Ennen rakennustöiden aloittamista on esitettävä rakennusvalvonnalle selvitys rakentamisen vaikutuksista rakennuspaikan lähiympäristön pohjavesiolosuhteisiin ja seurantasuunnitelma.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa rakennusvalvontaan tulee toimittaa selvitys rakennuksen ilmanvuotoluvusta  $q_{50} = 0,7$  (m<sup>3</sup>/h m<sup>2</sup>).

Julkisivujen väritys (värimallit) ja detaljit (mallit) on hyväksyttävä kaupunkikuva-arkkitehdilla ennen ko. rakennustyön aloittamista. Katselmuksen pöytäkirja

on liitettävä loppukatselmusasiakirjoihin. Ennen toteutusta on myös hyväksyttävä suunnitelmat ympäristötaiteen liittämistä rakennusten arkkitehtuuriin ja ympäristörakentamiseen.

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

Ennen rakennustöiden aloittamista on rakennusvalvonnassa hyväksyttävä rakennuspaikan hulevesisuunnitelma viivytyrakenteineen ja virtauslaskelmineen. Ennen rakennustöiden aloittamista on rakennusvalvonnassa hyväksyttävä rakennuspaikan hulevesisuunnitelma virtauslaskelmineen. Tonteille on laadittava suunnitelma, joissa osoitetaan hulevesien keräämisen, imeyttämisen, viivyttämisen ja pois johtamisen rakenteet ja mitoitus. Pohjaveden muodostumisalueella hulevesien imeytymistä maaperään tulee edesauttaa vettä läpäisevillä pintamateriaaleilla. Vettä läpäisemättömillä pinnoilla muodostuvat puhtaat hulevedet, kuten kattovedet, tulee imeyttää maaperään. LPA- korttelialueella syntyvät hulevedet tulee johtaa pohjavesialueen ulkopuolelle alueelliseen hulevesijärjestelmään. Pohjaveden muodostumisalueen ulkopuolella muodostuvien hulevesien määrää tulee vähentää käyttämällä yhtenäisiä istutusalueita. Yksikerroksisiin rakennusosiin, talousrakennuksiin ja katoksiin tulee rakentaa viherkatto. Vettä läpäisemättömillä pinnoilla muodostuvia hulevesiä tulee viivyttää tontilla, jonka jälkeen ne johdetaan alueelliseen hulevesijärjestelmään. Hulevesiä tulee viivyttää korttelialueella siten, että viivytysohjainten, -altaiden tai -säiliöiden tilavuus on 1 m<sup>3</sup>/100 m<sup>2</sup> vettä läpäisemättömtä pintaa. Viivytysohjainten, -altaiden tai -säiliöiden tulee tyhjäntyä 12 tunnin kuluessa täyttymisestäään ja niissä tulee olla suunniteltu ylivuoto. Viivytysohjainten viivytysohjainten tilavuus ei saa täyttymisestäään tyhjäntyä alle 0,5 tunnissa.

Porrashuoneet on varustettava pelastuslaitoksen ohjeen mukaisella kerrosnumeroinnilla.

Pohjavesialueella rakentamista ja muuta maankäyttöä rajoittavat ympäristönsuojelulain 17 §:n mukainen pohjaveden pilaamiskielto ja vesilain 3 luvun 2 §:n mukainen pohjavesiesiintymän laadun, määrän ja käyttökelpoisuuden heikentämistä koskeva vesitaloushankkeen yleinen luvanvaraisuus. Ennen vallitsevia olosuhteita muuttaviin toimenpiteisiin ryhtymistä on ELY-keskukselle varattava mahdollisuus lausunnon antamiseen. ELY-

keskuksen lausuntopyyntöön tarve ja vesilain mukaisen luvanvaraisuuden arvioinnin tarve tulee ottaa huomioon erityisesti pohjavesialueelle kaavassa suunniteltujen korttelialueiden, hulevesijärjestelmien ja puhdistuskosteikon tarkemman suunnittelun ja hyväksyntämenettelyn yhteydessä.

Vähintään 4 kpl autopaikoista tulee varustaa sähköautojen latauspisteellä ja vähintään 50% autopaikkojen osalta tulee varautua sähköautojen latauspisteisiin.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa tulee rakennusvalvontaviranomaiselle toimittaa kaikkien osapuolten allekirjoittama rasitesopimus tonttien 37-24-1, -2 ja -3 välisistä rasitteista. Sopimuksen mukaiset rasitteet/oikeudet ja velvollisuudet tontin 37-24-1 osalta tulee perustaa ennen rakennuksen käyttöönottoa.

Ilmanvaihdon ulkoilmalaitteiden sijainti on tarkistettava määräysten mukaiseksi työpiirustusvaiheessa.

Täyden mittakaavan polttokokeen perusteella suunniteltu ulkoseinärakenne vaatii rakennuspaikkakohtaisen hyväksynnän.

Kiinteistö on varustettava pelastuslaitoksen ohjeen mukaisella alueopastustaululla.

Asemakaavamääräys: Autopaikkojen kohdalla on käytettävä pintamateriaalina nurmikiveä. Korttelialuetta tulee jäsenellä istutuksin ja puurivein. Ehdon täytyminen tulee esittää tarkennetussa pihasuunnitelmassa.

Pohjoisjulkisivun arkkitehtuuria on kehitettävä. Kaavamääräyksen täytyminen maantasokerroksen 30 % avoimuusvaatimuksesta on kaavoituksen lausunnon ehtona. Ikkunapinta-alan puuttuessa tulee huolehtia maantasokerroksen kiinnostavuudesta esim. taideteoksella, taidevalaistuksella tai graafiseen betonipintaan ja tähtikuvioon liittyvällä korostuksella ensimmäisessä kerroksessa. Ylempien kerrosten aukotusta on kehitettävä. Uusi pohjoisjulkisivua koskeva piirustus on hyväksyttävä kaupunkikuva-arkkitehdilla.

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.