

**Turun kaupunki
Rakennusvalvonta**

Puolalankatu 5, PL 355,
20101 TURKU

Päätösehdotus

Päätöspäivämäärä
Valmistelija:Nea Tuominen

**Rakennuslupa
2020-1127**

Rakennuspaikka

853-6-40-18
Pinta-ala 929.0

Kaupunginosa/Kylä:6

Ketarantie 27
20100 TURKU

Kaava
Kaavanmukainen
käyttötarkoitus

Asemakaava

Hakija

Asunto Oy Turun Tehtaanpihan August
c/o TKU-Rakennus Oy, Polttolaitoksenkatu 5
20380 TURKU

Toimenpide

Uusi rakennus

- kerrostalo PRT 1038871701
- autosuojat 2 kpl
PRT 1038871712 ja 1038871723
Ennalta-aloitus

Luvan rakennus	Pysyvärakennus- tunnus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus
1	1038871701	3196.0	3196.0	12590.0
2	1038871712	252.0	252.0	935.0
3	1038871723	401.0	401.0	1140.0

Hankkeen vaativuusluokka

Vaativa

Rakenteellinen paloturvallisuus

Paloluokka P1

Lausunnot

Aluepelastuslaitos Turku
Aluepelastuslaitos Turku

09.10.2020
06.10.2020

Ehdollinen
Palautettu

Kaupunkikuvatyöryhmä
Aluepelastuslaitos Turku

26.08.2020
11.01.2021

Ehdollinen
Puoltava

Hakemuksen liitteet

Pääpiirustukset 14 kpl
Sähköinen liite: Energiaselvitys
Sähköinen liite: Energiaselvitys, autosuoja
Sähköinen liite: Energialaskennan lähtötiedot
Sähköinen liite: Hakijan vastine naapurin huomautukseen
Sähköinen liite: Karttaote - Asemakaavakartta
Sähköinen liite: Asemakaavamääräykset
Sähköinen liite: Kaupparekisteriote
Sähköinen liite: Kosteudenhallintaselvitys
Sähköinen liite: Kosteudenhallintaselvityksen liite
Sähköinen liite: Palokonsultin lausunto paloturvallisuusratkaisuista
Sähköinen liite: Tilusvaihtosopimus (vt. hallinnanjakosopimus)
Sähköinen liite: Autopaikat korttelissa
Sähköinen liite: Autohallin suunnitellut poistumistiet
Sähköinen liite: Yhteisjärjestelysopimus luonnos
Sähköinen liite: Yhteisjärjestelysopimuksen liitteet
Sähköinen liite: Hankekuvaus
Sähköinen liite: Rakenteiden suunnittelun ja toteutuksen perusteet
Sähköinen liite: Energiatodistus
Sähköinen liite: Pihasuunnitelma
Sähköinen liite: Pelastustiet ja ulottumat
Sähköinen liite: Lainhuutotodistus
Sähköinen liite: VSS-ilmoitus
Sähköinen liite: Polkupyörälaskelma
Sähköinen liite: Polkupyöräpaikat korttelissa, sijaintikaavio
Sähköinen liite: LVI-suunnittelun ja toteutuksen sekä käyttöönoton perusteet asiakirja
Sähköinen liite: Tiilimallit korttelissa
Sähköinen liite: Kerrosalakaaviot
Sähköinen liite: Esitys lautakuntaa varten
Sähköinen liite: Naapurin huomautus 10.11.2020
Sähköinen liite: Naapurin lisähuomautus 20.11.2020
Sähköinen liite: Pohjatutkimus ja perustamistapaselvitys
Sähköinen liite: Poikkeukset
Sähköinen liite: Selvitys hulevesien johtamisesta
Sähköinen liite: Valtakirjat

Poikkeukset ja lisäselvitykset

Lisäselvitykset:

- 1) Naapureille annettu viran puolesta mahdollisuus huomautuksen antamiseen.
- 2) Kaupunkikuvatyöryhmä 26.8.2020 § 84: Puollettiin. Alimman kerroksen kiviverhous on hyvä materiaali ja ylimmän kerroksen raskautta tulee keventää esim. julkisivumateriaalien ja -sävyjen avulla.
- 3) Aluepelastuslaitos on puoltanut hakemusta ehdollisesti ja ehdollisuus on huomioitu suunnitelmissa ja lupaehdoissa. Lausunto on oheismateriaalina.
- 4) Aluepelastuslaitos puoltaa hakemusta väestönsuojasuunnitelman osalta erillisessä lausunnossaan.
- 5) Naapurit ovat huomauttaneet lupahakemuksesta ja hakija on antanut vastineen. Naapurien huomautuksen kohteet eivät ole poikkeuksia kaavamääräyksistä. Huomautukset ja hakijan vastine ovat oheismateriaalina.

6) Osa 1.krs irtaimistovarastosta sijaitsee tontilla 853-6-40-16 ja se on esitetty lupahakemuksessa 853-2020-859 piirustuksessa ARK 003-301.

Poikkeukset:

1) Asuinrakennuksen katujulkisivun 1.kerroksen ikkunapinta-ala on alle 30% julkisivunpinta-alasta. Ikkunapinta-alaa on yht. 24%.

Perustelu: Asuinrakennuksen 1.kerroksen kadunvastainen julkisivu koostuu suureksi osaksi väestönsuojasta, jolloin aukottaminen on mahdotonta.

2) Vesikaton ylin korkeusasema +39,00 ylitetään n. 700 mm välttämättömien teknistenlaitteiden osalta (hissikuilun ylätila). Räystäskorkeus on +39,00

-Perustelu pihakannen korkoasema ja normaalit kerroskorkeuden johtavat suunnitelmassa käytettyyn räystäskorkeuteen, jonka hormit ylittävät asetusten mukaisesti 700 mm).

3) Rakennus ylittää rakennusalan rajan luoteissivulla n. 1,3 metriä (+parveke 2,5m)

-Perustelu: Rakennuksen sijoittelu perustuu osin rakennuksen alla olevan pysäköintilaitoksen autopaikkamitoitukseen. Lisäksi rakennuksen sijoittelulla on pyritty parantamaan kadun puoleisten asuntojen näkymiä vastapäisten kerrostalojen ohi.

4) Rakennus ylittää rakennusoikeuden 2750 k-m². Rakennuksen rakennusoikeudellinen kerrosala on 2752 k-m².

Perustelut: Ylitys on vähäinen ja johtuu rakennuksen sovittamisesta tiilimoduuliin.

5) Rakennuksen parveke ylittää rakennusjärjestyksessä sallitun ulottuman katualueella. Sallittu ulottuma on 1,5m, mutta parveke ulottuu katualueelle 2,4m.

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

Savunpoistosuunnitelmat

Ilmanvaihtosuunnitelmat

Kosteudenhallintasuunnitelma

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

Väestönsuojan katselmus

Kaikkiin rakennuksiin

Eriyinen palotarkastus

Kaikkiin rakennuksiin

Piha-alueiden katselmus

Kaikkiin rakennuksiin

Tarkastusasiakirja

Kaikkiin rakennuksiin

Muut ehdot:

Samalla myönnetään lupa suorittaa rakennustyöt ennen kuin päätös on saanut lainvoiman ehdolla, että rakennusvalvonnalle esitetään ennen töiden aloittamista hyväksyttävä vakuus.

Ennen rakennustöiden aloittamista on kirjallisesti pyydyttävä rakennusvalvonnalta rakennustyön aloituskokouksen järjestämistä.

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

Ennen rakennusten käyttöönottoa tulee rakennusvalvontaviranomaiselle toimittaa kaikkien osapuolten allekirjoittama yhteisjärjestelysopimus korttelin 853-6-40 kiinteistöjen välisistä rasitteista ja muista oikeuksista. Sopimuksen mukaiset rasitteet/oikeudet ja velvollisuudet tontin 6-40-18 osalta tulee perustaa ennen rakennusten käyttöönottoa.

Rakennusten raitisilman sisäänottoa ei saa sijoittaa ratapihan suuntaan.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa tulee esittää suunnitelma pelastustoimenpiteistä huomioiden viereisen ratapihan turvallisuusriskit.

Tontin ulkopuolella sijaitsevat leikki- ja oleskelualueet tulee olla käyttöönotettavissa samanaikaisesti asuinrakennuksen kanssa.

Ennen rakennustöiden aloittamista on rakennusvalvonnassa ja paloviranomaisella hyväksyttävä korttelin autosuojan kokonaissuunnitelma, jossa on esitetty poistumistiesuunnitelma, suojaustaso ja paloilmoinjärjestelmä.

Ennen rakennustöiden aloittamista on rakennusvalvonnassa hyväksyttävä sijoitussuunnitelma parvekkeen sijoittamisesta katualueelle esitettyyn korkeuteen ulottuen 2,4m rakennusalueen rajasta. Jos parveke ulottuu ajoväylän yläpuolelle, rakenteiden tulee olla korkeudessa >4,6m.

Kokonaissuunnitelman vaiheistukset on suunniteltava ja tehtävä siten, ettei ne heikennä työmaiden tai rakennusten palo- ja henkilöturvallisuutta.

Kuivanoususta on tehtävä LVI-suunnitelma, joka on esitettävä pelastuslaitokselle.

Rakennuksessa tulee olla kaasuntunnistimella (ammoniakki) varustettu automaattisesti sulkeutuva koneellinen ilmanvaihto, jonka hälyttimet tulee kytkeä automaattiseen ilmanvaihdon hätäpysäytykseen ja yhdistää kiinteistöhälyttimeen.

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

Hätäkeskukseen liitetyn paloilmottimen toteutuspöytäkirja tai sammutuslaitteiston suunnitteluperusteet on esitettävä pelastuslaitokselle viipymättä rakennustöiden alettua.

Pelastustiet on rakennettava katuluokan 3 mukaisesti ja paloauton toimintapaikan (leveys 6 m) kohdalla tukijalkojen alla kantavuuden on oltava 250 kN/m².

Autosuoja on varustettava uloskäytäväopastuksella ja -valaistuksella.

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

Pelastussuunnitelma tai sen yhteenveto on toimitettava pelastusviranomaiselle viimeistään rakennuksen käyttöönottoon mennessä.

Porrashuoneet on varustettava pelastuslaitoksen ohjeen mukaisella kerrosnumeroinnilla.

Turva- ja merkkivalosuunnitelmat on hyväksyttävä pelastusviranomaisella välittömästi rakennushankkeen aloituksen jälkeen ja kyseessä olevien laitteiden toteutuspöytäkirjat on esitettävä pelastusviranomaiselle ennen rakennuksen käyttöönottoa.

Autosuojat on varustettava paloviranomaisen hyväksymällä alkusammutuskalustolla.

Rakennus on varustettava savunpoistojärjestelmällä, jonka suunnitelmat on hyväksyttävä pelastusviranomaisella välittömästi rakennushankkeen aloituksen jälkeen ja savunpoiston toteutuspöytäkirjat on esitettävä pelastusviranomaiselle ennen rakennuksen käyttöönottoa.

Julkisivujen väritys (värimallit) on hyväksyttävä

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

Korttelialueen maaperän pilaantuneisuus ja puhdistustarve on arvioitava. Jos maaperä todetaan pilaantuneeksi, on se kunnostettava ennen rakentamiseen ryhtymistä. Rakentamisen yhteydessä tulee seurata alueelta poistettavien täyttömaiden laatua. Jos täyttömaiden laatu aiheuttaa epäilyn mahdollisista haitta-aineista tai täyttömaa sisältää jätteaineita, on asiassa otettava yhteys kaupungin ympäristönsuojeluviranomaiseen. Tällöin maa-ainesten kaivu on tehtävä ympäristötekniisessä valvonnassa sekä varmistettava haitallisten aineiden toimittaminen asianmukaiseen käsittelyyn.

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.