

**Turun kaupunki
Rakennusvalvonta**

Puolalankatu 5, PL 355,
20101 TURKU

Päätösehdotus

Päätöspäivämäärä
Valmistelija: Anitta Sundvall

**Rakennuslupa
2020-980**

Rakennuspaikka

853-61-16-4
Pinta-ala 2909.0

Kaupunginosa/Kylä: SATAMA

Malin Trällin kuja 1
20200 TURKU

Kaava
Kaavanmukainen
käyttötarkoitus

Asemakaava
AK-1 Asuinkerrostalojen korttelialue.

Hakija

Turun kaupunki, Tonttipalvelut
Puolalankatu 5
20100 TURKU

Toimenpide

Uusi rakennus

- kerrostalon PRT 103878013M ja pihakannen alaisen autosuojan PRT 103914926C rakentaminen

Luvan rakennus	Pysyvä rakennus-tunnus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus
1	103878013M	4163.0	4163.0	10497.0
2	103914926C	670.0	670.0	2411.0

Hankkeen vaativuusluokka

Vaativa

Rakenteellinen paloturvallisuus

Paloluokka P1

Lausunnot

Aluepelastuslaitos Turku VSS	23.09.2020	Puoltava
Kaupunkikuvatyöryhmä	21.10.2020	Ehdollinen
Aluepelastuslaitos Turku	23.09.2020	Ehdollinen
Kaavoitus KYTO	25.11.2020	Ehdollinen
Liikennesuunnittelu KYTO	18.01.2021	Ehdollinen
Kaupunkikuva-arkkitehti	08.01.2021	Ehdollinen

Hakemuksen liitteet

Pääpiirustukset 13 kpl
 Sähköinen liite: Energiaselvitys
 Sähköinen liite: LVI-suunnittelun ja toteutuksen sekä käyttöönoton perusteet
 Sähköinen liite: Ympäristönsuojelun lausunto
 Sähköinen liite: Rakennussuunnittelun perusteet ja hankekuvaus
 Sähköinen liite: Pöytäkirjaote
 Sähköinen liite: Selvitys hulevesien johtamisesta
 Sähköinen liite: Selvitys laajuustiedoista
 Sähköinen liite: Valtakirja
 Sähköinen liite: Valtakirja
 Sähköinen liite: Pohjatutkimus ja perustamistapaselvitys
 Sähköinen liite: Kaupparekisteriote
 Sähköinen liite: Kosteudenhallintaselvitys
 Sähköinen liite: Lisälausunto maaperän pilaantuneisuuden aiheuttamista riskeistä
 Sähköinen liite: Liitoslausuntokartta
 Sähköinen liite: Ympäristönsuojelun lausunto kuonan käytöstä
 Sähköinen liite: ARA-osapäätös hankkeelle
 Sähköinen liite: Vesihuollon liitoskohtalausunto
 Sähköinen liite: Katukorkeudet
 Sähköinen liite: Parvekkeiden ääneneristävyysselvitys
 Sähköinen liite: Rakenteiden suunnittelun ja toteutuksen perusteet
 Sähköinen liite: Liikennemeluselvitys
 Sähköinen liite: Maaperän pilaantuneisuus
 Sähköinen liite: Maaperän pilaantuneisuustutkimus 16-4 tontin osalta
 Sähköinen liite: Kulkukaavio
 Sähköinen liite: Julkisivun ääneneristävyysselvitys
 Sähköinen liite: Rasitesopimus
 Sähköinen liite: Raideliikenteen tärinä- ja runkomeluselvitys
 Sähköinen liite: Havainnekuva pohjoisesta
 Sähköinen liite: Uv- ja Iv-varastoselvitys
 Sähköinen liite: Kulkukaavio

Poikkeukset ja lisäselvitykset

Lisäselvitykset:

- 1) Kaupunkikuvatyöryhmä 21.10.2020 § 106 Kaupunkikuvatyöryhmä päätti ennakkolausuntonaan puoltaa hanketta ehdolla, että
 - Tukholmankadun puoleisen julkisivun värimaailman osalta pidetään parempana vaihtelevaa väritystä,
 - julkisivun elävöitystä ja aukotusta lisää 1. kerroksen osalta Malin Trällin kujan puolelle,
 - ulkoiluvälinevarastoon tulee järjestää kulku suoraan kujalta
 - tutkittava tiilijulkisivun ulottamista autotallin osalta alas saakka ja
 - pihatasolta on järjestettävä kulku Malin Trällin kujalle.
- 2) Naapureille annettu viran puolesta mahdollisuus huomautuksen antamiseen.
- 3) Aluepelastuslaitoksen ehdollisuus on huomioitu täydennetyissä suunnitelmissa ja lupaehdoin. Aluepelastuslaitoksen lausunto on oheismateriaalina.
- 4) Kaupunkikuvatyöryhmän lausunnon ehdollisuus on osittain huomioitu täydennetyissä suunnitelmissa ja lupaehdoin. Pihatasolta ei ole järjestetty kulkua Malin Trällin kujalle. Kaupunkikuvatyöryhmän lausunto on oheismateriaalina.
- 5) Kaavoituksen ehdollinen lausunto on osittain huomioitu täydennetyissä suunnitelmissa ja lupaehdoin. Kaavoituksen ehdollinen lausunto on oheismateriaalina.
- 6) Liikennesuunnittelijan lausunnon ehdollisuus on huomioitu täydennetyissä

suunnitelmissa ja lupaehdoin. Liikennesuunnittelijan lausunto on oheismateriaalina.
7) Kaupunkikuva-arkkitehdin lausunnon ehdollisuutta on osittain huomioitu täydennetyissä suunnitelmissa. Kaupunkikuva-arkkitehdin lausunto on oheismateriaalina.

Poikkeukset:

- 1) Rakennusalan rajan ylitys rakennuksen eteläpuolisella sivulla (ylitys 0,3 metriä 38,58 metrin matkalla, yhteensä 11,5 m²). Rakennuksen ulkoseinälinja liittyy naapurirakennuksen seinälinjaan. Rakennuksen optimaalinen kokonaismitoitus on rakennussuunnitteluvaiheessa johtanut tähän vähäiseen ylitykseen.
- 2) Parvekkeet sijaitsevat rakennusalan ulkopuolella. Jos parvekkeet pitäisi toteuttaa sisäänvedettyinä, ei sallitun rakennusoikeuden käyttö olisi mahdollista.
- 3) Pihakansi ei ole kaavan vaatimuksen mukaisesti mitoitettu pelastusajoneuvon painolle. Pelastuspaikat on osoitettu maan tasolle.
- 4) Maantasokerroksen katujulkisivujen umpinainen osuus ylittää kaavan vaatimuksen 40%. Tukholmankadun puolella umpinaista osuutta on 90% ja Malin Trällinkujan puolella 74 %. Kortteli-alueella ei ole ollut rakennustaloudellisesti tai -teknisesti järkevää toteuttaa kellarikerrosta / kellaritilaa. Täten sinne normaalitapauksissa sijoitettavat, ei päivänvaloa vaativat tilat, kuten VSS- ja irtaimistovarastotilat on jouduttu toteuttamaan maanpäällisinä. Edellisestä johtuen on maantasokerroksen julkisivuja elävöitetty ovi- ja ikkuna-aukokuksin niiltä osin, kuin se on yleensä luontevaa, perusteltua ja mahdollista. Edellisten lisäksi on julkisivuun sommiteltu muita elementtejä ns. kivijalkaosuutta rikastuttamaan. Näitä ovat: toteutuman väri-, materiaali- ja syvyysvaihtelu, lisätuoteosat kuten katokset sekä säleiköt, mutta myös säleikköosien transparenttisuus voidaan arvioida elävöittäväksi elementiksi eri valaistusolosuhteissa (päivä/yö).
- 5) Tontin rajalle ei rakenneta palomuuria. Palomuurin poisjättämisestä on sovittu naapurin kanssa rasitesopimuksessa. Rajan molemmilla puolilla seinät palo-osastoidaan luokkaan EI60.
- 6) Asemakaavan mukaisen sallitun kerrosluvun VII1/2, jossa murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen alasta ullakolla saa käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi, sijaan rakennuksen kerrosluku on osittain VIII. Ylimmän kerroksen kerrosala on 53 % rakennuksen alasta sallitun 50 % sijaan. Asemakaavoituksen kanssa käydyn neuvottelun mukaan massoittelumuutos on kaupunkikuvallisesti hyvä ja siten perusteltu asia.
- 7) Rakennuspaikalla on laaja kattamaton pysäköimisalue asemakaavamääräyksen vastaisesti. Pysäköimisaluetta on jaettu osiin pienillä puilla ja pinnoitettu nurmikivillä.
- 8) Julkisivuissa parveketorneja asemakaavamääräyksen vastaisesti. Parvekkeet ovat ulokeparvekkeita 3.kerroksesta ylöspäin eikä niiden alla ole pihakannelle ulottuvia tukirakenteita.
- 9) Kohteessa hulevedet johdetaan viivytyksen jälkeen hulevesiviemäriin. Asemakaavamääräysten mukaan kaikki korttelissa muodostuva hulevesi on kerättävä ja johdettava erillisen järjestelmän kautta puisto- tai katualueella olevaan yleiseen järjestelmään. Tontti rajautuu hankalasti katualueisiin, joilla ei ole ko. järjestelmää. Tonttien sekä katu- ja puistoalueiden rakentamisjärjestys ei tue yhtenäiseen järjestelmään liittymistä. Tontilla hulevettä viivytetään.

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
 Tarkennettu piha- ja istutussuunnitelma
 Palokatkosuunnitelmat

Työn edistymisen mukaan pyydettyjä 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	103878013M
Erityinen palotarkastus	Kaikkiin rakennuksiin
Tarkastusasiakirja	Kaikkiin rakennuksiin
Loppukatselmus	Kaikkiin rakennuksiin

Muut ehdot:

Ennen rakennustöihin ryhtymistä tulee olla allekirjoitettu maanvuokrasopimus /kiinteistökauppa Turun kaupungin kanssa koskien tonttia 61-16-4.

Ennen rakennustöiden aloittamista on kirjallisesti pyydetty rakennusvalvonnalta rakennustyön aloituskokouksen järjestämistä.

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

Ennen rakennuksen käyttöönottoa on perustettava rasitesopimuksen mukaiset rasitteet.

Ennen rakennuksen aloituskokousta tulee rakennusvalvontaan toimittaa päivitetty yhteisjärjestelysopimus.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa tulee rakennusvalvontaviranomaiselta hakea päätöstä tonttien 61-16-3 ja 61-16-4 käytön yhteisjärjestelystä.

Asemapiirroksen 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.

Rakennuksen ilmanvaihtolaitteet tulee voida pysäyttää helposta paikasta yhdellä 'häätäseis'-kytkimellä.

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.

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

Autosuoja on varustettava yhteisellä korttelikohtaisella palovaroitinjärjestelmällä, jonka suunnitelmat on hyväksyttävä pelastusviranomaisella välittömästi rakennushankkeen aloituksen jälkeen.

Rakennus on varustettava sähköverkkoon liitettävillä palovaroittimilla.

Pikapalopostien sijainnit on hyväksyttävä pelastusviranomaisella.

Porrashuoneisiin tulee lisätä kerrostasanteiden kerrosnumerointi. Numeron koko tulee olla vähintään 20 cm ja se asetetaan porrassyökseä vastapäätä olevan seinän puolivälin alapuolelle. Numeron taustaksi suositellaan jälkivalaisevaa materiaalia ja numeron tulee erottua selkeästi.

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.

Korttelin sähköautopaikkojen latauspisteiden

sijoittamisesta tulee olla yhteydessä Turun aluepelastuslaitokseen.

Autosuojan kokonaissuunnitelma koko korttelin osalta tulee hyväksyttävä Turun aluepelastuslaitoksella ja rakennusvalvonnassa ennen rakennuksen käyttöönottoa.

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 $q_{50} = 2,0$ (m³/h m²).

Rautatieliikenteestä aiheutuva tärinä tulee huomioida niin, että asuinrakennuksissa liikennetärinän osalta ei ylitetä VTT:n laatiman ohjeen värähtelyluokan C arvoa 0,30 mm/s ja liikennetärinän aiheuttaman runkomelun voimakkuus ei ylitä A-painotettua suositusarvoa 35 dB tai näiden osalta voimassa olevia määräysarvoja.

Ennen rakennustöiden aloittamista tulee tonttiliittymän näkemäalueet tarkastella ja tehdä tarvittavat muutokset turvallisuuden parantamiseksi. Suunnitelmat tulee hyväksyttävä Turun kaupungin liikennesuunnitteluinsinöörillä.

Jätepisteen sijoittamisesta ja sen turvallisesta saavutettavuudesta huomioiden kevyt- ja ajoneuvoliikenne, tulee esittää tarkempi suunnitelma rakennusvalvontaan ennen rakennustöiden aloittamista.

Sisäänkäyntikatokset, jotka sijoittuvat tontin ulkopuolelle katualueelle tmv. yleiselle alueelle, tulee toteuttaa Turun kaupungin rakennusjärjestyksen 5 § Tontin rajan ylittäminen -mukaisesti.

Julkisivujen väritys (värimallit) ja detaljit (mallit) jätepiteineen on hyväksyttävä kaupunkikuva-arkkitehdilla ennen ko. rakennustyön aloittamista, katselmuksen pöytäkirja on liitettävä loppukatselmuksiasiakirjoihin.

Korttelista tulee osoittaa tilat polkupyörien kunnostusta ja pesua varten ennen loppukatselmusta.

Kulkuyhteys Malin Trällin kujan kautta on toteutettava ja väliaikainen kulkuyhteys Fatabuurinkadulta poistettava välittömästi, kun Malin Trällin kuja on rakennettu kulkuyhteyskelpoiseksi.

Ennen rakennustöiden aloittamista on kiinteistöllä tehtävä lisätutkimuksia niissä osissa, joita ei ole vielä tutkittu. Tutkimuksista tulee toimittaa raportti tiedoksi Turun kaupungin ympäristönsuojelulle. Mikäli tutkimustuloksissa haihtuvien haitta-aineiden pitoisuudet ylittävät kynnyksarvon, on niiden mahdollisesti aiheuttama riski tarkasteltava erikseen.

Mikäli haitta-ainepitoisuuksiltaan Vna 214/2007 mukaisten kynnyksarvotason ylittäviä massoja kaivetaan ja poistetaan kiinteistöiltä, alueellisia taustapitoisuuksia arseenin ja lyijyn osalta ei voida soveltaa. Tällöin on otettava huomioon haitta-ainepitoisuuksiltaan asetuksen 214/2007 mukaisten kynnyksarvotasot ylittävien maiden sijoittamiseen liittyvät rajoitukset. Kyseiset maamassat tulee sijoittaa asianmukaisen luvan omaavaan vastaanottoaikaan.

Kohteen pilaantuneisuus tulee selvittää päivittämällä kohteeseen tehtyä riskinarviota niiden haitta-aineiden osalta, joiden pitoisuudet ylittävät kynnyksarvon ja joita ei ole tehdyssä riskinarviossa käsitelty (fluoranteeni, fenantreeni, bentso(a)antraseeni, antraseeni, bentso(k)fluoranteeni). Tutkimusraportti ja päivitetty riskinarvio tulee toimittaa Turun ympäristöviranomaiselle tiedoksi.

Maanpinnan muokkausta ei saa ulottaa tontin rajan yli Malin Trällin kujan puolella.

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

Ennen rakennustöiden aloittamista on tehtävä suunnitelma pilaantuneen maa-aineksen ja rakennusjätteen poistamisesta ja sen sijoituspaikasta. Suunnitelma on toimitettava rakennusvalvontaan. Haitta-ainepitoisten massojen kaivuusta ja poistamisesta tulee sopia ennakkoon Turun kaupungin ympäristönsuojelutoimiston kanssa.

Kaikki korttelissa muodostuva hulevesi on kerättävä ja johdettava korttelikohtaisen hulevesijärjestelmän, jossa on huomioitu huleveden imeyttäminen ja viivytys, kautta puisto- tai katualueella olevaan yleiseen järjestelmään. Ainoastaan perustusten kuivatusvedet ja viherkatoilta tulevat hulevedet saadaan kytkeä suoraan hulevesiviemäriin. Katu- ja puistoalueille on rakennettava yhtenäinen altaisiin, painanteisiin, ojiin ja muihin pintarakenteisiin perustuva hulevesien keruujärjestelmä, jonka kautta hulevedet johdetaan hulevesiviemäriin. Yleisten alueiden lisäksi korttelien hulevedet tulee johtaa tähän järjestelmään. Järjestelmä on suunniteltava integroiduksi osaksi puisto- ja katurakenteita ja sen suunnittelussa on pyrittävä mahdollisimman luonnonmukaiseen hulevesien imeyttämiseen, viivyttämiseen ja puhdistamiseen erityisesti kasvillisuuden ja viherrakenteiden keinoin. Erityistä huomiota tulee kiinnittää hulevesijärjestelmän jatkuvuuteen ja yhtenäisyyteen.

Ennen rakennustöiden aloittamista on rakennusvalvonnassa hyväksyttävä rakennuspaikan hulevesisuunnitelma imeytys- ja viivytysrakenteineen sekä virtauslaskelmineen.

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

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.

Käyttöoikeussopimus Turun kaupungin kanssa tulee olla tehtynä ennen aloituskokousta kevytväylän kulkuyhteydestä ja pelastuspaikasta Tukholmankadun puolella.

Tarkennettu piha- ja istutussuunnitelma tulee hyväksyttävä Turun kaupungin rakennusvalvonnan hortonomilla.

Masuunihiekkaa/kuonaa voidaan esitetyllä tavalla käyttää liikennöitävien alueiden rakennekerroksina, jos ne alueet merkitään kartalle, joka toimitetaan työn

päätyttyä Turun kaupungin ympäristösuojelulle tiedoksi.

Poraustoiminnassa ja työmailla syntyviä kiintoainetta, lietettä tai haitallisia aineita sisältäviä hule- tai kuivatusvesiä ei saa laskea vesistöön, ojaan tai viemäriin.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa rakennusvalvontaan tulee toimittaa selvitys Kuivaketju10:n noudattamisesta.

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.