

**Turun kaupunki
Rakennusvalvonta**

Puolalankatu 5, PL 355,
20101 TURKU

Päätösehdotus

Päätöspäivämäärä
Valmistelija:Aila Koivumäki

**Rakennuslupa
2020-1120**

Rakennuspaikka

853-31-17-8
Pinta-ala 9846.0

Kaupunginosa/Kylä:MÄNTYMÄKI

Kunnallissairaalan tie 36
20810 TURKU

Kaava
Kaavanmukainen
käyttötarkoitus

Asemakaava
AK Asuinkerrostalojen korttelialue.

Hakija

TVT Asunnot Oy
Käsityöläiskatu 3
20100 TURKU

Toimenpide

Uusi rakennus

- kerrostalo 3 kpl
PRT:t 103885976H (A-talo), 103885979L (B-talo) ja 103885981N (C-talo)
Asuntoja yhteensä 139 kpl
- pysäköintirakennus PRT 103885983R
Rakennelma
- 2 polkupyöräkatosta
Puunkaato
Ennalta-aloitus

| Luvan rakennus | Pysyvärakennus- tunnus | Kokonaisala | Kerrosala | Tilavuus |
|-------------------|---------------------------|-------------|-----------|----------|
| 1 | 103885976H | 2382.0 | 2033.0 | 7606.0 |
| 2 | 103885979L | 2890.0 | 2717.0 | 9155.0 |
| 3 | 103885981N | 3822.0 | 3502.0 | 12033.0 |
| 4 | 103885983R | 627.0 | 627.0 | 2005.0 |

Hankkeen vaativuusluokka

Vaativa

Rakenteellinen paloturvallisuus

Paloluokka P1

Lausunnot

| | | |
|----------------------------|------------|------------|
| Liikennesuunnittelu KYTO | 22.10.2020 | Ehdollinen |
| Aluepelastuslaitos Turku | 27.10.2020 | Ehdollinen |
| Kaavoitus KYTO | 03.02.2021 | Ehdollinen |
| Esteettömyyskoordinaattori | 01.12.2020 | Ehdollinen |
| Kaupunkikuvatyöryhmä | 23.09.2020 | Ehdollinen |

Hakemuksen liitteet

Pääpiirustukset 39 kpl
 Sähköinen liite: Energiaselvitys ja -todistus, 3 kpl
 Sähköinen liite: Karttaote - karttaote liitteineen
 Sähköinen liite: Kaupparekisteriote
 Sähköinen liite: Kosteudenhallintaselvitys
 Sähköinen liite: Muistio - Muutosluettelo 13.11.2020
 Sähköinen liite: Muistio - Muutosluettelo 27.11.2020
 Sähköinen liite: Muistio - Muistio palaverista koskien rakennuslupaa 15.2.2021
 Sähköinen liite: Muistio - Muutosluettelo 18.12.2020
 Sähköinen liite: Muistio - Muistio lupakäsittelyn etenemisestä 20.11.2020
 Sähköinen liite: Muistio - Hanke-esittely Kunnallissairalaantie 36 TVT muistio
 Sähköinen liite: Lausunnon vastine esteettömyydestä
 Sähköinen liite: Lausunnon vastine paloturvallisuudesta
 Sähköinen liite: Rakenteiden suunnittelun ja toteutuksen perusteet
 Sähköinen liite: Kerrosala havainne, 3 kpl
 Sähköinen liite: Julkisivut, värillinen, 17 kpl
 Sähköinen liite: LVI-suunnittelun, käyttöönoton sekä toteutuksen perusteet
 Sähköinen liite: Julkisivun ääneneristävyys selvitys
 Sähköinen liite: Takaussitoumus
 Sähköinen liite: Pilaantuneisuustutkimus Kunnallissairaalantie TVT
 Sähköinen liite: Paloturvallisuuden suunnittelun ja toteutuksen perusteet
 Sähköinen liite: Ilmoitus väestönsuojasta, 2 kpl
 Sähköinen liite: Selvitys alueen jalopuiden säilyttämisen mahdollisuudesta
 Sähköinen liite: Piirustusluettelo
 Sähköinen liite: Pohjatutkimus ja perustamistapaselvitys
 Sähköinen liite: Poikkeukset asemakaavasta
 Sähköinen liite: SiVi laskelma
 Sähköinen liite: Hulevesien hallinta selostus
 Sähköinen liite: Selvitys laajuustiedoista, 3 kpl
 Sähköinen liite: Selvitys rakennuspaikan hallinnasta
 Sähköinen liite: Sisäpihanäkymä
 Sähköinen liite: Katunäkymä
 Sähköinen liite: Valtakirja

Poikkeukset ja lisäselvitykset

Lisäselvitykset:

- 1) Naapureille annettu viran puolesta mahdollisuus huomautuksen antamiseen.
- 2) Liikennesuunnittelu puoltaa hakemusta ehdollisena ja toteaa lausuntonaan: Kunnallissairaalantielle tulevan tonttiliittymän osalta on huolehdittava, että ohjeiden mukaiset näkemäalueet toteutuvat. Liikennesuunnittelun ehdollinen lausunto huomioitu suunnitelmissa ja lupaehdoin. Liikennesuunnittelun ehdollinen lausunto oheismateriaalina.
- 3) Aluepelastuslaitoksen ehdollinen lausunto huomioitu suunnitelmissa ja lupaehdoin. Aluepelastuslaitoksen lausunto ja hakijan vastine oheismateriaalina.
- 4) Esteettömyyskoordinaattorin ehdollinen lausunto huomioitu suunnitelmissa ja lupaehdoin. Esteettömyyskoordinaattorin lausunto ja hakijan vastine

oheismateriaalina.

5) Kaavoituksen ehdollinen lausunto huomioitu suunnitelmissa ja lupaehdoin.

Kaavoituksen lausunto oheismateriaalina.

6) Kaupunkikuvatyöryhmä 23.9.2020 § 96: Kaupunkikuvatyöryhmä päätti ennakkolausuntonaan puoltaa hanketta ehdolla, että rakennuslupavaiheessa on esitettävä tarkempi pihasuunnitelma, jossa kiinnitetään erityistä huomiota kaavan edellyttämään nurmikiven määrään sekä jätekatoksen maisemointiin. Pysäköintihallin värityksen soveltuvuutta ympäristöön voisi pohtia. Pistetalon värityksen osalta kaupunkikuvatyöryhmä puoltaa liukuväri vaihtoehtoa. Pyöräkatoksen visuaalinen liittyminen päärakennukseen tutkittava. Kokonaisuutena kaupunkikuvatyöryhmä pitää suunnitelmaa ansiokkaana. Kaupunkikuvatyöryhmän ehdollinen ennakkolausunto on huomioitu suunnitelmissa ja lupaehdoin.

Poikkeukset:

1. Pysäköintirakennuksen rakennusmassa ylittää vähäisessä määrin kaavassa osoitetun rakennusalan puiston puolelta.

Perustelu: ajorampin vaatiman tilan vuoksi.

2. Kaavamääräys: Kunnallissairaalan tien reunalla asuinrakennusten räystäslinjan tulee olla yhtenevä.

Toteutus: Kunnallissairaalan tien puolelle rajoittuvien rakennusten A ja B räystäslinjat eivät ole samalla tasolla.

Perustelu: Vaade räystäslinjojen yhtenevyydestä on ristiriidassa sen kanssa, että kaava edellyttää rakennusten A ja B rakennusalojen kerrosmääräksi VI ja VII, vaikka molemmat rakennusalat liittyvät kadun puolella verrattain samaan korkotasoon.

3. Kaavamääräys: Vähintään kaksi kolmasosa asuntojen polkupyöräpaikoista tulee sijoittaa lukittavaan ja säältä suojattuun, helposti käytettävään pyörävarastoon pihatasossa.

Toteutus: Yli 2/3 polkupyöristä on sijoitettu katettuun tilaan, mutta hieman alle 2/3 polkupyöristä ei sijaitse lukittavassa tilassa.

4. Rakennuksissa A ja C poiketaan rakennusoikeudellisesta kerrosalasta vähäisesti (32,8 m² ja 51,5 m²) toimivista asuntopohjista johtuen.

5. Rakennus A:n edustalla olevat LE- ja vierasautopaikat ylittävät vähäisessä määrin pysäköimisalueen rajan.

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

Vesi- ja viemärisuunnitelmat

Ilmanvaihtosuunnitelmat

Kosteudenhallintasuunnitelma

Hulevesiselvitys

Alkusammustuskaluston suunnitelmat

Turva- ja merkkivalosuunnitelmat

Tarkennettu piha- ja istutussuunnitelma

Työn edistymisen mukaan pyydettävä seuraavat katselmukset:

Katselmus

Rakennus

| | |
|-------------------------------------|-----------------------|
| Aloituskokous | Kaikkiin rakennuksiin |
| Paikan merkitseminen | Kaikkiin rakennuksiin |
| Sijaintikatselmus | Kaikkiin rakennuksiin |
| Pohjakatselmus | Kaikkiin rakennuksiin |
| Perustuskatselmus | Kaikkiin rakennuksiin |
| Rakennekatselmus | Kaikkiin rakennuksiin |
| Ilmanvaihtolaitteiden katselmus | Kaikkiin rakennuksiin |
| Vesi- ja viemärlaitteiden katselmus | Kaikkiin rakennuksiin |
| Väestönsuojan katselmus | Kaikkiin rakennuksiin |
| Eriytynen palotarkastus | Kaikkiin rakennuksiin |
| Turva- ja merkkivalokatselmus | Kaikkiin rakennuksiin |
| Piha-alueiden katselmus | Kaikkiin rakennuksiin |
| Tarkastusasiakirja | Kaikkiin rakennuksiin |
| Esteettömyyskatselmus | Kaikkiin rakennuksiin |
| Loppukatselmus | 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 pyydettävä 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)

Rakennuksen ja tontin pelastussuunnitelma on päivitettävä muutosten osalta.

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).

Ennen rakennustöiden aloittamista on tarkennettu pihasuunnitelma hyväksyttävä rakennusvalvonnan hortonomilla.

Asemapiirroksessa säilytettäväksi esitetyt puut ja kasvillisuus on suojattava asianmukaisesti rakennustyön ajaksi.

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.

Louhittavien alueiden rajautuminen puistoon ja luonnontilaisena hoidettavaan alueen osaan on rakennettava, muotoiltava ja istutettava luontevaksi.

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.

Savunpoistosuunnitelmat on hyväksyttävä pelastusviranomaisella välittömästi rakennushankkeen aloituksen jälkeen ja savunpoiston toteutuspyytäkirjat on esitettävä pelastusviranomaiselle ennen rakennuksen käyttöönottoa. Savunpoiston periaatteissa lähtökohtana on paloturvallisuussuunnitelma.

Asuinhuoneistojen porraskäytäväovet on varustettava ovisulkimella.

Porrashuoneet on varustettava pelastuslaitoksen ohjeen mukaisella kerrosnumeroinnilla.

Tontille on sijoitettava pelastuslaitoksen ohjeen mukainen osoitenumerointia selventävä alueopaste.

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

Rakennussuunnitelmien yhteydessä on toimitettava julkisivujen ääneneristävyyslaskelmat.

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

Ennen rakennustöiden aloittamista on rakennusvalvonnassa hyväksyttävä rakennuspaikan hulevesisuunnitelma virtauslaskelmineen ja viivytyrakenteineen.

Asemakaavassa määrättyä i-1 -alueelta kaadettavat puut tulee korvata vähintään 3 uudella isoksi kasvavalla lehtipuulla. Istutuspaikkaa voi vaihtaa, mutta uusien taimien tulee sijoittua i-1 -alueelle. Istutettavien taimien tulee olla mahdollisimman suurta kokoluokkaa, vähintään rym (rungan ympärysmitta metrin korkeudelta mitattuna) 16-18.

Tulee huolehtia siitä, että Valtioneuvoston asetus (241/2017) rakennuksen sekä piha-alueiden esteettömyydestä toteutuu kaikilta osiltaan.

Kunnallissairaалantielle tulevan tonttiliittymän osalta on huolehdittava, että ohjeiden mukaiset näkemäalueet toteutuvat.

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.