

**Turun kaupunki
Rakennusvalvonta**

Puolalankatu 5, PL 355,
20101 TURKU

Päätösehdotus

Päätöspäivämäärä
Valmistelija: Anitta Sundvall

**Rakennuslupa
2020-1407**

Rakennuspaikka

853-61-9-5
Pinta-ala 2799.0

Kaupunginosa/Kylä: SATAMA

Fatabuurinkatu 5
20200 TURKU

Kaava
Kaavanmukainen
käyttötarkoitus

Erillinen päätös
AL-1 Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue.

Hakija

Kiinteistö Oy Turun Henning
c/o Lehto Tilat Oy, Voimatie 6 B
90440 KEMPELE

Kiinteistö Oy Turun Fredric
c/o Lehto Tilat Oy, Voimatie 6 B
90440 KEMPELE

Kiinteistö Oy Turun Robert
c/o Lehto Tilat Oy, Voimatie 6 B
90440 KEMPELE

Toimenpide

Uusi rakennus

- asuinkerrostalo, joka sisältää tehostetun palveluasumisen tiloja, tukiasuntoja ja maantasokerroksessa päiväkodin sekä liiketilaa
PRT 103910042U
(asuntoja 170 kpl)
Ennalta-aloitus

Luvan rakennus	Pysyvä rakennus-tunnus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus
1	103910042U	11647.0	11397.0	41164.0

Hankkeen vaativuusluokka

Vaativa

Rakenteellinen paloturvallisuus

Paloluokka P1

Suojaustaso 2 (tehostetun palvelun asunnot ja päiväkotit)
 Suojaustaso 3 (tehostetun palvelun asunnot ja tukiasunnot ja porrasmousut)

Lausunnot

Aluepelastuslaitos Turku	15.12.2020	Puoltava
Aluepelastuslaitos Turku	23.12.2020	Ehdollinen
Kaavoitus KYTO	18.12.2020	Puoltava
Varhaiskasvatus KO	15.12.2020	Ei arvoa
Ympäristöterveydenhuolto KYTO	23.12.2020	Ehdollinen
Kaupunkikuva-arkkitehti	01.02.2021	Ehdollinen
Esteettömyyskoordinaattori	05.01.2021	Ehdollinen
Liikennesuunnittelu KYTO	15.12.2020	Ehdollinen
Hortonomi	12.02.2021	Puoltava
Aluepelastuslaitos Turku	11.02.2021	Ehdollinen
Liikennesuunnittelu KYTO	15.02.2021	Ehdollinen
Kaupungin kuuleminen naapurina (tonttipalvelut) KYTO	15.02.2021	Puoltava
Esteettömyyskoordinaattori	09.03.2021	Ehdollinen

Hakemuksen liitteet

Pääpiirustukset 20 kpl
 Takaussitoumus
 Sähköinen liite: Energiaselvitys, asuintilojen osat
 Sähköinen liite: Energiaselvitys, palvelutalon osat
 Sähköinen liite: Hakijan vastine kaupunkikuvatyöryhmän ja kaupunkikuva-arkkitehdin lausuntoihin
 Sähköinen liite: Hakijan vastine terveystarkastuksen lausuntoon
 Sähköinen liite: Hallinnanjakosopimus
 Sähköinen liite: Kaupparekisteriote 3 kpl
 Sähköinen liite: Kosteudenhallintaselvitys
 Sähköinen liite: Selvitys porrashuonevähennyksistä
 Sähköinen liite: Pinta-alataulukko
 Sähköinen liite: Kerrosalakaaviot
 Sähköinen liite: Liikkumiskaaviot
 Sähköinen liite: P2018-1233 poikkeamispäätöksen päätöspöytäkirja
 Sähköinen liite: Poikkeusluvan liiteasemapiirustus
 Sähköinen liite: Poikkeusluvan eritellyt poikkeamat perusteluineen
 Sähköinen liite: Liikennemeluserveys
 Sähköinen liite: Poistumisturvallisuusselvitys, palveluasuminen
 Sähköinen liite: Ilmoitus väestönsuojasta 4 kpl
 Sähköinen liite: Rakenteellisen turvallisuuden alustava riskiarvio
 Sähköinen liite: Katukorkeudet
 Sähköinen liite: Liitoslausunto
 Sähköinen liite: LVI suunnittelun perusteet
 Sähköinen liite: Värilliset julkisivut
 Sähköinen liite: Selvitys varatien turvallisuudesta as. A1 ja A11
 Sähköinen liite: Rakenteiden suunnittelun ja toteutuksen perusteet
 Sähköinen liite: Herttuankulman yhteisjärjestelysopimuksen luonnos
 Sähköinen liite: Selvitys palveluasuntojen liukuovista ja asiakastilojen käytöstä sosiaalituloina
 Sähköinen liite: Poistumisturvallisuusselvitys, päiväkotit

Sähköinen liite: Lausunto rakenteiden ääneneristävydestä
 Sähköinen liite: Selvitys asuntojen kylpyhuoneista
 Sähköinen liite: Ulkovaipan ääneneristys
 Sähköinen liite: Sijoituslupa, rakennuksen ympärille tuleva tekniikka ja routaeristeet
 Sähköinen liite: Pihasuunnitelma
 Sähköinen liite: Rakennusfysikaalisen toimivuuden riskiarvio
 Sähköinen liite: Liitoslausuntokartta
 Sähköinen liite: Päiväkodin tilojen väliset äänitasoerolukuvaatimukset
 Sähköinen liite: Naapurien kuuleminen 4 kpl
 Sähköinen liite: Paloturvallisuussuunnitelma
 Sähköinen liite: Paloturvallisuussuunnitelman liitekuvat
 Sähköinen liite: Savunpoistosuunnitelma
 Sähköinen liite: Savunpoistosuunnitelman liitekuvat
 Sähköinen liite: Pohjatutkimus ja perustamistapaselvitys
 Sähköinen liite: Selvitys esteettömyydestä
 Sähköinen liite: Selvitys hulevesien johtamisesta
 Sähköinen liite: SiVi-laskelma
 Sähköinen liite: Selvitys rakennuspaikan hallinnasta
 Sähköinen liite: Valtakirja

Poikkeukset ja lisäselvitykset

Lisäselvitykset:

- 1) Poikkeuspäätös P2018-1233, jolla on myönnytty poikkeukset muuntamon sijainnista, kerrosluvusta, rakennusalan ylityksestä ja alituksesta, maantasokerroksen kerroskorkeudesta, väestönsuojista, Fatabuurinkadulle päin olevan katujulkisivun umpinaisuudesta, tehostetun palveluasumisen sijoittumisesta 2.-3.kerrokseen, päiväkodin sijoittamisesta ja pyöräpaikoista.
- 2) Kaupunkikuvatyöryhmä 4.12.2019 § 106: Puollettiin seuraavin maininnoin - julkisivun pystyaiheen raskautta tulisi keventää
 - 1. kerroksen umpinaisten osien elävöittäminen esim. istutuksin tai penkein nähdään tärkeänä.
- 3) Kaupunkikuvatyöryhmän lausunnon ehdollisuutta on huomioitu täydennetyissä suunnitelmissa ja lupaehdoin. Suunnitelmia on täydennetty osittain pystyaiheen ja 1.kerroksen elävöittämisen osalta.
- 4) Kaupunkikuva-arkkitehdin lausunnon ehdollisuus on huomioitu täydennetyissä suunnitelmissa ja lupaehdoin. Ylimmän kerroksen keventämistä ei ole kuitenkaan toteutettu. Kaupunkikuva-arkkitehdin lausunto on oheismateriaalina.
- 5) Hakijan vastine kaupunkityöryhmän sekä kaupunkikuva-arkkitehdin lausuntoon, jonka kaupunkikuva-arkkitehti on hyväksynyt 08.03.2021, on oheismateriaalina.
- 6) Ympäristöterveydenhuollon ehdollinen lausunto on huomioitu täydennetyissä suunnitelmissa ja lupaehdoin. Ympäristöterveydenhuollon lausunto ja hakijan vastine ovat oheismateriaalina.
- 7) Esteettömyyskoordinaattorin ehdollinen lausunto on huomioitu osittain täydennetyissä suunnitelmissa ja lupaehdoin. Esteettömyyskoordinaattorin lausunto on oheismateriaalina.
- 8) Liikennesuunnittelijan ehdollinen lausunto on huomioitu osittain täydennetyissä suunnitelmissa ja lupaehdoin. Liikennesuunnittelijan lausunto on oheismateriaalina.
- 9) Aluepelastuslaitoksen ehdollinen lausunto on huomioitu osittain täydennetyissä suunnitelmissa ja lupaehdoin. Aluepelastuslaitoksen lausunto on oheismateriaalina.
- 10) Tukiasuntojen irtaimistovarastojen koko vähintään 1,5 m² /asunto.

Poikkeukset:

- 1) Umpinaisen katujulkisivun osuus Kolmen Katariinan bulevardille 62 % ja Karin Hakolan kujalle päin 60%. Kaavassa umpinaisten ulkoseinien osuus saa olla

enintään 40 %. Julkisivujen suljetummat osuudet on pyritty hajauttamaan niin, että yhtenäistä umpinaista julkisivupintaa muodostuu mahdollisimman vähän.

Umpinaisia julkisivun osia elävöitetään taideaihein reliefimuurauksella.

2) Umpinaisia julkisivuosuuksia on elävöitetty vain väestönsuojien umpioseinäosuuden kohdalla asemakaavamääräyksen mukaisen umpinaisia osuuksia on elävöitettävä sijaan.

3) Päiväkodin varasto-osa sijaitsee rakennusalan ulkopuolella. Sijoituksessa hyödynnetään yhteisparvekkeen alle muodostuvaa katettua tilaa.

4) Tontin rajalle ei rakenneta palomuuria. Palomuurin poisjättämisestä on sovittu naapurin kanssa yhteisjärjestelysopimuksessa. Rakennuksen seinät palo-osastoidaan luokkaan EI120.

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 katselmuks:

Katselmus

Rakennus

Aloituskokous	103910042U
Paikan merkitseminen	103910042U
Sijaintikatselmus	103910042U
Pohjakatselmus	103910042U
Rakennekatselmus	103910042U
Ilmanvaihtolaitteiden katselmus	103910042U
Vesi- ja viemärlaitteiden katselmus	103910042U
Väestönsuojan katselmus	103910042U
Eriytynen palotarkastus	103910042U
Tarkastusasiakirja	103910042U
Esteettömyyskatselmus	103910042U
Loppukatselmus	103910042U

Muut ehdot:

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

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 liiketilojen käyttöönottoa on ko. tilalle haettava rakennuslupa tarkemmasta käyttötarkoituksesta.

Ennen rakennusten käyttöönottoa on rakennusvalvontaviranomaiselle toimitettava kaikkien osapuolten allekirjoittama yhteisjärjestelysopimus tai sopimuksen muutos tai muu sopimus, jossa tontille 61-9-5 on osoitettu rakennusluvan edellyttämä määrä autojen pysäköintipaikkoja tontille 61-9-7 tai muulle alueelle. Sopimuksen mukaiset rasitteet/oikeudet ja velvollisuudet tontin 61-9-5 osalta tulee perustaa ennen rakennusten käyttöönottoa.

Ennen rakennusten käyttöönottoa on rakennusvalvontaviranomaiselle toimitettava kaikkien osapuolten allekirjoittama yhteisjärjestelysopimus tai sopimuksen muutos tai muu sopimus, jossa tontille 61-9-5 on osoitettu rakennusluvan edellyttämä määrä irtaimistovarastoja tontille 61-9-7. Sopimuksen mukaiset rasitteet/oikeudet ja velvollisuudet tontin 61-9-5 osalta tulee perustaa ennen rakennusten käyttöönottoa.

Tonttia 61-9-5 varten osoitettavat muut kuin yhteisjärjestelysopimuksen mukaiset väliaikaiset autojen pysäköintipaikat on oltava käytettävissä rakennusten käyttöönotto hetkellä. Väliaikaisten pysäköintipaikkojen käyttöoikeudesta on toimitettava selvitys rakennusvalvontaviranomaiselle ennen rakennusten käyttöönottoa.

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

Kohteesta on tehtävä pitkien käytävien osalta toiminnallinen palomitoitukseen perustuva selvitys rakennuksen paloturvallisuuden täyttymisestä ja selvitys on hyväksyttävä rakennusvalvontaviranomaisella ja pelastusviranomaisella ennen rakennustöiden aloittamista.

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 esitettävä erityisellä palotarkastuksella.

Tehostetun palveluasumisen lasitettujen parvekkeiden palo-osastointi tulee ulottaa riittävän etäälle asuinhuoneiden tuuletusikkunoista.

Rakennussuunnitelman tulee olla yhteensopiva katu- ja aukiosuunnitelman kanssa. Erityisesti on huolehdittava, että mahdollisten pelastusautojen nostopaikkojen ja sisäänkäyntien toimivuus katujen tai aukion puolella on varmistettu suhteessa katu- ja aukiosuunnitelmassa esitettyihin korkeusasemiin, istutuksiin ja rakenteisiin. Päivitetyt rakennussuunnitelmat tulee hyväksyttävä rakennusvalvontaviranomaisella ennen rakennustöiden aloittamista.

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.

Rakennus on varustettava automaattisella paloilmoitinlaitoksella, jonka suunnitelmat on hyväksyttävä pelastusviranomaisella välittömästi rakennushankkeen aloituksen jälkeen. Ennen rakennuksen ottamista käyttöön on automaattisen paloilmoitinlaitoksen toteutuspöytäkirjat esitettävä pelastusviranomaiselle.

Rakennus on varustettava automaattisella sammutuslaitteistolla (sprinklaus), jonka suunnitelmat on hyväksyttävä pelastusviranomaisella välittömästi rakennushankkeen aloituksen jälkeen. Pelastusviranomaisille on esitettävä ennen rakennuksen käyttöönottoa automaattisen sammutuslaitteiston toteutuspöytäkirjat.

Rakennus on muilta kuin tehostetun palveluasumisen, tukiasuntojen ja päiväkodin osalta varustettava sähköverkkoon liitettävillä palovaroittimilla.

Pikapalopostien sijainnit on hyväksyttävä pelastusviranomaisella.

Rakennuksen ilmanvaihtolaitteet tulee voida

pysäyttää helposta paikasta yhdellä 'hätäseis'-kytkimellä.

Porrashuoneet on varustettava pelastuslaitoksen ohjeen mukaisella kerrosnumeroinnilla.

Liiketilojen sisäänkäynnin läheisyyteen on sijoitettava palvelupainike liikkumisesteellisten asiakkaiden käyttöön.

Pelastuspaikkojen suunnittelussa ja sijoittamisessa tulee varautua raitiotieliikenteeseen ja sen aiheuttamiin haittoihin siten, että siitä ei aiheudu haittaa tai estettä pelastuslaitoksen kalustolla tapahtuvalle pelastamiselle. Raitiotievaraus ja pelastustiesuunnitelma tulee olla yhteensovitettu ja suunnitelma tulee hyväksyttävä rakennusvalvontaviranomaisella ja pelastusviranomaisella ennen rakennustöiden aloittamista

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 rakennustöiden aloittamista on rakennusvalvonnalle esitettävä rakennustöistä mahdollisesti aiheutuvien vaurioiden arvioimiseksi selvitys ympäröivillä kiinteistöillä toteutetuista rakenteiden tarkastuksista ja seurantasuunnitelma.

Rakentaminen tulee suorittaa niin, ettei siitä aiheudu haittaa oleville rakenteille kuten Satamaraide tai hulevesiverkoston runkolinjat.

Ennen rakennustöiden aloittamista pitää rakennusvalvonnassa hyväksyttävä suunnitelmat käsijohteiden ulottamisesta vähintään 300 mm ohi porrassyöksyn tehostetun palveluasumisen ja tukiasumisen osalta.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa rakennusvalvontaan tulee toimittaa selvitys rakennuksen ilmanvuotoluvusta $q_{50} = 1,5$ (m³/h

m2).

Suunnitelmissa on huomioitava radonin poisto.

Asiakkaiden esteettömän wc-tilan käyttö henkilökunnan esteettömänä sosiaalililana tulee huomioida toiminnan muutoksella päiväkodin ja tehostelun palveluasumisen osalta.

Julkisivujen väritys (värimallit) ja detaljit (mallit) kuten 1.kerroksen katujulkisivujen umpiosuuksien elävöittäminen on hyväksyttävä kaupunkikuva-arkkitehdilla ennen ko. rakennustyön aloittamista, katselmuksen pöytäkirja on liitettävä loppukatselmuksiasiakirjoihin.

Porrashuoneiden viihtyisyyttä parantavat ratkaisut on hyväksyttävä rakennusvalvontaviranomaisella ennen ko. rakennustyön aloittamista.

Parvekkeiden lasien on oltava avattavia ja kaikissa rakennuksissa ulkonäöltään keskenään samanlaisia. Kaikille asukkaille on toimitettava lasien käytöstä asianmukainen ohje, jossa neuvotaan myös oikea tuulettaminen.

Kaikkien parvekkeiden lasitus on tehtävä samanaikaisesti.

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

Ennen rakennuksen käyttöönottoa tule irtaimistovarastot ja autopaikat olla käytettävissä.

Rautatieliikenteestä aiheutuva värinä 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.

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

Ennen rakennustöiden aloittamista on tehtävä selvitys maaperän saastuneisuudesta. Selvitys on toimitettava rakennusvalvontaan. Mikäli selvityksessä ilmenee tieto maaperän pilaantumisen tai täyttömaan sisältämistä

jäteaineksista, on asiassa otettava yhteys ympäristönsuojeluviranomaiseen, jolloin kaivu on tehtävä ympäristötekniisessä valvonnassa ja 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.