

**Turun kaupunki  
Rakennusvalvonta**

Puolalankatu 5, PL 355,  
20101 TURKU

**Päätösehdotus**

Päätöspäivämäärä  
Valmistelija: Anitta Sundvall

**Rakennuslupa  
2021-214**

**Rakennuspaikka**

853-9-57-8  
Pinta-ala 3383.0

Kaupunginosa/Kylä:9

Fleminginkatu 9  
20100 TURKU

Kaava  
Kaavanmukainen  
käyttötarkoitus

Asemakaava  
A-1 Asuinrakennusten korttelialue.

**Hakija**

Kiinteistö Oy Turun Linnanherra  
c/o NCC Suomi Oy, PL 13  
00281 HELSINKI

**Toimenpide**

Uusi rakennus

- kerrostalo palveluasumiseen, 68 asuntoa

PRT 103922597U

- maanalainen autosuoja, 2 autopaikkaa

PRT 1039279993

Muu muutos

- autokatoksen palo-osastoinnin lisääminen

PRT 1037963489

Ennalta-aloitus

Luvan rakennus	Pysyvärakennus- tunnus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus
1	103922597U	3678.0	3678.0	12740.0
2	1039279993	43.0	43.0	121.0

**Hankkeen vaativuusluokka**

Vaativa

**Rakenteellinen paloturvallisuus**

Paloluokka P2

Asuinrakennus: suojaustaso 3  
Autosuoja: paloluokka P0, suojaustaso 2

## Lausunnot

Kaavoitus KYTO	12.02.2021	Ehdollinen
Aluepelastuslaitos Turku	22.02.2021	Ehdollinen
Ympäristöterveydenhuolto KYTO	16.02.2021	Puoltava
Aluepelastuslaitos Turku, VSS	15.02.2021	Puoltava
Kaupungin kuuleminen naapurina (tonttipalvelut) KYTO	12.04.2021	Ehdollinen
Esteettömyyskoordinaattori	12.04.2021	Ehdollinen
Liikennesuunnittelu KYTO	31.03.2021	Ehdollinen
Kaupunkikuva-arkkitehti	08.04.2021	Puoltava
Hortonomi	14.04.2021	Puoltava

## Hakemuksen liitteet

Pääpiirustukset 9 kpl  
Sähköinen liite: Energiaselvitys  
Sähköinen liite: Kaupparekisteriote  
Sähköinen liite: Yhteisjärjestelysopimus  
Sähköinen liite: LVI-suunnittelun ja toteutuksen sekä käyttöönoton asiakirja  
Sähköinen liite: Käyttösuunnitelma  
Sähköinen liite: Rakennussuunnittelun perusteet ja hankekuvaus  
Sähköinen liite: Savunpoistokaaviot, poistumistiejärjestelyt  
Sähköinen liite: Yhteisjärjestelysopimuksen muutosluonnos  
Sähköinen liite: Esteettömyys selvitys  
Sähköinen liite: Kiinteistörekisteriote  
Sähköinen liite: Selvitys pilaantuneesta maaperästä  
Sähköinen liite: As Oy Turun Puubyngeli Pohja 1. kerros  
Sähköinen liite: Rakenteiden suunnittelun ja toteutuksen perusteet  
Sähköinen liite: Tärinä- ja runkomeluserveys  
Sähköinen liite: Liikkumiskaavio  
Sähköinen liite: Poikkeamisluvan 853-2019-526 asemapiirustus  
Sähköinen liite: Katu- ja ympäristösuunnitelmat  
Sähköinen liite: Yhteisjärjestelysopimuksen päivitetty liitteet  
Sähköinen liite: Käyttösuunnitelman liitteet  
Sähköinen liite: Liikennemeluserveys  
Sähköinen liite: Palotekninen selvitys liitteineen  
Sähköinen liite: Perustamistapalausunto  
Sähköinen liite: Poikkeamispäätös 2019-526  
Sähköinen liite: Irtaimistovaraston poikkeusselvitys  
Sähköinen liite: Pöytäkirjaote  
Sähköinen liite: Hulevesiselvitys  
Sähköinen liite: Selvitys laajuustiedoista  
Sähköinen liite: Maanvuokrasopimus  
Sähköinen liite: Lainhuutotodistus  
Sähköinen liite: Havainnekuva  
Sähköinen liite: Valtakirja

## Poikkeukset ja lisäselvitykset

Lisäselvitykset:

1) Kohteelle on myönnetty poikkeamispäätös 27.08.2019 rakennusalojen ja kerroslukujen ylityksestä, kerrosluvun korkeusvaihtelusta, autopaikkojen sijoittamisesta maan päälle asuinrakennusten rakennusalalle ja naapuritonteille,

talousrakennuksen rakennusoikeuden ja yksittäisen enimmäiskoon ylittämisestä, lapekattojen taitekohtien sijainnista, autokatoksen kattomuodosta, huoltoliittymän käytöstä, leikki- ja oleskelualueen koosta, ulkoiluväline- ja lastenvaunuvarastotilojen koosta, jätekeräyksen toteutustavasta, sähkönjakelun muuntamon sijainnista ja palomuurin poisjättämisestä.

2) Luvalla 2019-776 myönnetty autokatos PRT 1037963489.

3) Naapureille annettu viran puolesta mahdollisuus huomautuksen antamiseen.

4) Turun Aluepelastuslaitoksen lausunnon ehdollisuus on huomioitu täydennetyissä suunnitelmissa ja lupaehdoin. Turun Aluepelastuslaitoksen lausunto on oheismateriaalina.

5) Kaavoituksen lausunnon ehdollisuus on huomioitu täydennetyissä suunnitelmissa ja lupaehdoin. Kaavoituksen lausunto on oheismateriaalina.

6) Tonttipalvelujen lausunnon ehdollisuutta on huomioitu lupaehdoin. Tonttipalvelujen lausunto on oheismateriaalina.

7) Liikennesuunnittelijan lausunnon ehdollisuutta on huomioitu täydennetyissä suunnitelmissa ja lupaehdoin. Liikennesuunnittelijan lausunto oheismateriaalina.

8) Esteettömyyslausunnon ehdot on huomioitu täydennetyissä suunnitelmissa ja lupaehdoin. Esteettömyyskoordinaattorin lausunto oheismateriaalina.

9) Tontin 8 autopaikkaa sijaitsee tontilla 9-57-6 yhteisjärjestelysopimuksen mukaisesti.

10) Rakennushankkeessa noudatetaan Kuivaketju10:ä.

11) Neljän asunnon poistumisreitti kulkee toisen palo-osaston kautta porrashuoneeseen. Asuinnossa on lisäksi varatie.

12) 25 asunnon toinen poistumisreitti kulkee toisen palo-osaston kautta.

#### Poikkeukset:

1) Maanalainen autosuoja sijaitsee asemakaavamääräyksen piha-alue, jolle saa rakentaa maanalaista tilaa yhteen kerrokseen pysäköintiä, pi-maa, ulkopuolella.

2) Julkisivumateriaalina osittain kuitusementtilevyä asemakaavamääräyksessä edellytetyn puun sijaan, jota kaavoitus on puoltanut 09.04.2021 julkisivusommitellullisesti oikeaksi ratkaisuksi.

3) Poikkeamispäätöksen mukaisesta autopaikkamäärästä, 24 ap:sta, jätetään yksi autopaikka toteuttamatta, johtuen piha-alueen pinta-alan pienuudesta.

4) Onnikakujan ja Fleminiginkadun liittymiin jätetään aita/portti toteuttamatta vastoin rakentamistapamääräystä ajoneuvoliikenteestä johtuen. Kaavoitus on puoltanut 14.04.2021 ratkaisua.

5) Toteutetaan 44 polkupyöräpaikkaa poikkeamispäätöksen vaatimuksen, 1pp/palveluasunto ja 0,25 pp/ tehostetun palveluasumisen työntekijä, sijaan. Laskelma perustuu 01.03.2021 voimaan tulleeseen Turun kaupungin rakennusjärjestyksen 26 § taulukkoon 2.

6) Asunnoille ei osoiteta irtaimistovarastoja. Perustelu liitteenä.

#### 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

Palokatkosuunnitelmat  
Tarkennettu piha- ja istutussuunnitelma

**Työn edistymisen mukaan pyydettävä seuraavat katselmukset:**

<b>Katselmus</b>	<b>Rakennus</b>
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
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 rakennusvalvontaan toimitettava aukiolle sijoitettavalle luiskalle ja tasanteelle myönnetty sijoituslupa Turun kaupungilta.

Ennen rakennustöiden aloittamista on kirjallisesti pyydettävä rakennusvalvonnalta rakennustyön aloituskokouksen järjestämistä.

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

Ennen rakennuksen käyttöönottoa on perustettava rasite palomuurin rakentamatta jättämisestä.

Ennen rakennuksen käyttöönotto on lupaviranomaiselle esitettävä allekirjoitettu yhteisjärjestelysopimus ja tulee rakennusvalvontaviranomaiselta hakea päätöstä tonttien 9-57-5, 9-57-6, 9-57-7 ja 9-57-8 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/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 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 varustettava sähköverkkoon liitettävillä palovaroittimilla.

Rakennusten paloteknisille laitteistoille on laadittava huolto- ja kunnossapito-ohjelmat. Huolto- ja kunnossapito-ohjelmat on esitettävä erityisellä palotarkastuksella.

Porrashuoneisiin on toteutettava kerrosnumerointi. Numeron tulee olla kooltaan vähintään 20 cm ja se sijoitetaan porrassyöksyä vastapäätä olevan seinän puolivälin alapuolelle.

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.

Tontin 9-57-5 ja 9-57-6 asuinkerrostalojen

pelastustiet ja varatiet on oltava toimintakuntoisia tämän rakennushankkeen rakentamisen ajan.

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

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

Käsijohteet tulee sijoittaa portaissa/portaikoissa ja luiskissa kahteen eri korkeuteen, 700mm ja 900mm ja käsijohteet tulee asentaa jatkumaan tasanteen ohi portaikon molemmilla puolilla.

Turun museokeskukselle tulee varata mahdollisuus ja aikaa rakennushistoriallisiin tai muinaistieteellisiin tutkimuksiin rakennustyön aikana

Alueella suoritettavista maaperään kohdistuvista rakennustöistä on ilmoitettava museoviranomaisille hyvissä ajoin ennen niihin ryhtymistä tutkimusten suorittamista varten.

Alueella on varauduttava muinaismuistolain mukaisesti arkeologisiin tutkimuksiin.

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

Rakennuksen katolle tai julkisivuille ei saa tehdä muita kuin lupapiirustuksissa esitettyjä ilmanvaihtoon tai tuuletukseen liittyviä säleikköjä, kojeita tai piippuja. Kuitenkin vesikatolle tulevia piippuja ja putkia tulee mahdollisuuksien mukaan keskittää hallituiksi kokonaisuuksiksi.

Betonijulkisivurakenteet (kuvio, sauma ja venttiilimallit) väreineen tulee hyväksyttävä kaupunkikuva-arkkitehdillä (mallielementti), katselmuksen pöytäkirja on liitettävä loppukatselmuksiasiakirjoihin.

Julkisivuissa ei saa näkyä elementtisaumoja.

Kaikissa rakenteissa tulee käyttää puuta asemakaavamääräysten ja rakentamistapaohjeiden mukaisesti.

Porrashuoneiden taideseinien suunnitelmat (materiaalin kestävyys, suojaus, huollettavuus) tulee hyväksyttävä kaupunkikuva-arkkitehdillä ja alueen ohjausryhmällä ennen rakennustöiden aloittamista.

Onnikakuja valaistussuunnitelma tulee hyväksyttävä Turun kaupunkiympäristötoimialan Tonttipalvelussa.

Ulkoseinät on toteutettava siten, että melutaso asuntojen sisätiloissa ei ylitä Valtioneuvoston päätöksessä 993/92 annettuja päivä- (35 dB) ja yöohjearvoja (30 dB).

Ennen rakennuksen käyttöönottoa on sisätiloissa ja piha-alueilla suoritettava esteettömyyskatselmus, jonka pöytäkirja on liitettävä loppukatselmusasiakirjoihin.

Ennen rakennustöiden aloittamista tulee rakennusvalvontaan toimittaa selvitys siitä, että junaliikenteen aiheuttama värinä ei ylitä arvoa 0,3 mm/s.

Kaikki palvelua tarjoavat tilat on varustettava induktiosilmukalla.

Porrashuoneiden taideseinien suunnitelmat (materiaalin kestävyys, suojaus, huollettavuus) tulee hyväksyttävä kaupunkikuva-arkkitehdillä ja alueen ohjausryhmällä ennen rakennustöiden aloittamista.

Maaperän pilaantumisesta tai täyttömaan sisältämistä jäteaineksista on otettava yhteys ympäristönsuojeluviranomaiseen, jolloin kaivu on tehtävä ympäristötekniisessä valvonnassa ja varmistettava haitallisten ainesten toimittaminen asianmukaiseen käsittelyyn.

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

Ennen rakennustöiden aloittamista on rakennusvalvontaan toimitettava yksityiskohtainen suunnitelma rakennuspaikan hulevesien käsittelystä ja johtamisesta. Hulevesisuunnitelmassa tulee osoittaa, että rakentamistapaohjeiden ja poikkeamis päätöksen vaatimukset toteutuvat.

Saven kokoonpuristumista aiheuttavia täyttöjä tulee välttää.

Ajoneuvoliittymän näkemäalueiden riittävyden osalta tulee olla yhteydessä liikennesuunnittelijaan

ennen rakennusten käyttöönottoa.

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 voimassaoloaikaa ei pidennetä sen voimassaoloaikana.