

**Turun kaupunki
Rakennusvalvonta**

Puolalankatu 5, PL 355,
20101 TURKU

Päätösehdotus

Päätöspäivämäärä
Valmistelija:Tiina Hosio

**Rakennuslupa
2021-395**

Rakennuspaikka

853-15-95-1
Pinta-ala 2023.0

Kaupunginosa/Kylä:
PÄÄSKYVUORI

Linkkitorninkatu 1
20540 TURKU

Kaava
Kaavanmukainen
käyttötarkoitus

Asemakaava
AK-1 Asuinkerrostalojen korttelialue.

Hakija

Asunto Oy Turun Svalan
c/o Rakennus-Salama Oy ,Telekatu 12
20360 TURKU

Toimenpide

Uusi rakennus

- kerrostalo PRT 103928398Y (asuntoja 45)
- pysäköintihalli PRT 1039283990
- talousrakennus PRT 103928420N
- pihasauna PRT 103928421P

Luvan rakennus	Pysyvä rakennus-tunnus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus
1	103928398Y	3083.0	2624.0	12324.0
2	1039283990	860.0	860.0	2795.0
3	103928420N	18.0	18.0	48.1
4	103928421P	37.0	25.0	130.0

Hankkeen vaativuusluokka

Vaativa

Rakenteellinen paloturvallisuus

Paloluokka P1

Lausunnot

Kaupunkikuvatyöryhmä	17.03.2021	Ehdollinen
Aluepelastuslaitos Turku	29.04.2021	Ehdollinen
Aluepelastuslaitos VSS Turku	26.04.2021	Puoltava
Liikennesuunnittelu KYTO	22.04.2021	Puoltava

Kaupungin kuuleminen naapurina (tonttipalvelut) KYTO	22.04.2021	Puoltava
Turun Vesihuolto	07.06.2021	Puoltava
Kaavoitus KYTO	14.06.2021	Pöydälle

Hakemuksen liitteet

Pääpiirustukset 22 kpl
 Sähköinen liite: Energiaselvitys
 Sähköinen liite: Perustamistapalausunto
 Sähköinen liite: Kaupparekisteriote
 Sähköinen liite: Rakennesuunnittelun suunnitteluperusteet
 Sähköinen liite: KKTR-Materiaali
 Sähköinen liite: Savunhallintasuunnitelma
 Sähköinen liite: Savunhallintasuunnitelman liitepiirustus
 Sähköinen liite: Huoneistoluettelo As Oy Turun Svalan
 Sähköinen liite: Ilmoitus väestönsuojasta
 Sähköinen liite: LVI-suunnittelun perusteet
 Sähköinen liite: Liikennemeluselvytys
 Sähköinen liite: Hankeselostus
 Sähköinen liite: Naapurien lausunnot
 Sähköinen liite: Paloturvallisuuden suunnittelun ja toteutuksen perusteet
 Sähköinen liite: Poikkeukset
 Sähköinen liite: Kerrosalakaaviot
 Sähköinen liite: Pinta-alataulukko
 Sähköinen liite: Selvitys rakennuspaikan hallinnasta
 Sähköinen liite: Valtakirja
 Sähköinen liite: Johtokarttaote
 Sähköinen liite: Hallituksen kokouksen pöytäkirja
 Sähköinen liite: Hulevesisuunnitelma

Poikkeukset ja lisäselvitykset

Lisäselvitykset:

- 1) Kaupunkikuvatyöryhmä 17.3.2021 § 37: Puollettiin ehdolla, että tontin ja katualueen yhteensovittamisesta tulee huolehtia.
- 2) Naapureille annettu viran puolesta mahdollisuus huomautuksen antamiseen. Ei huomautuksia.
- 3) Aluepelastuslaitoksen lausunnon ehdollisuus on huomioitu suunnitelmissa ja lupaehdoin. Lausunto oheismateriaalina.
- 4) Kaavoituksen ehdollinen lausunto on huomioitu lupaehdoissa. Lausunto oheismateriaalina.
- 5) Rakennuksen kellarikerrokseen rakennetaan väestönsuoja. Aluepelastuslaitos puoltaa VSS-lausunnossaan helpotusta, että suoja varustetaan yhdellä IVL-laitteella kahden sijaan, jolloin laskennallinen suojakoko on 45m² vaaditun 47,6m² sijaan. Lausunto oheismateriaalina.
- 6) Tontin eteläreunassa sijaitsee asemakaavassa varattu alue alueelliselle ja korttelien hulevesijärjestelmälle. Tontin osan kautta johdetaan ja viivytetään pihalueen ja yleisten viher- ja katualueiden hulevesiä allas- ja ojarakentein. Aluetta ei saa käyttää pysäköintiin lukuun ottamatta liikuntaesteisille tarkoitettuja paikkoja.

Poikkeukset:

- 1) Rakennusoikeudellinen kerrosala ylittyy 6m² (0,25%).
- 2) Pihasauna ylittää rakennusalueen rajan. Perustelu: Pihasauna tuo viihtyisyyttä ja variaatiota kerrostaloasumiseen. Sijainti lähellä luontoa ja näkymiä on luontevin.
- 3) Asemakaavassa määrätään autopaidat sijoitettavaksi rakenteellisena pihakannen

alle. Suunnitelmassa yksi autopaikka sijoitetaan kadun varteen.
Perustelu: Toiminnallisesti edullisin ja korttelin toiminnan kannalta järkevin ratkaisu.
Kaavanmukainen autopaikka vaatimus 28 ap, toteutetaan 29 ap.

4) Asemakaavan mukainen julkisivumateriaali poltettu savitiili, rappaus, betoni ja julkisivulasi. Rakennus koostuu kahdesta massasta, joista toinen on rapattu ja toinen metalliprofiilipintainen, molempien väri kaavan mukainen tumman harmaa.
Perustelu: Rakennusteknisesti ja toteutettavuudeltaan tummanharmaa metallilevy on kaavanmukaista tiilipintaa käytännöllisempi ratkaisu, joka tuo sopivasti variaatiota alueelle.

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
Kosteudenhallintasuunnitelma
Paalutussuunnitelma
Hulevesiselvitys

Työn edistymisen mukaan pyydettyä seuraavat katselmuks:

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
Erityinen palotarkastus	Kaikkiin rakennuksiin
Tarkastusasiakirja	Kaikkiin rakennuksiin
Loppukatselmus	Kaikkiin rakennuksiin

Muut ehdot:

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 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.

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

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

Pelastussuunnitelma on esitettävä erityisellä palotarkastuksella.

Rakennus on varustettava paloviranomaisen hyväksymällä alkusammutuskalustolla.

Turva- ja merkkivalosuunnitelmat on hyväksyttävä pelastusviranomaisella.

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

Porrashuoneeseen on toteutettava kerrosnumerointi.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa rakennusvalvontaan tulee toimittaa selvitys rakennuksen ilmanvuotoluvusta $q_{50} = 2,0$ (m³/h m²).

Julkisivujen väritys (värimallit) ja detaljit (mallit) on hyväksyttävä kaupunkikuva-arkkitehdilla ja Turun museokeskuksen edustajalla ennen ko. rakennustyön aloittamista, katselmuksen pöytäkirja on liitettävä loppukatselmusasiakirjoihin.

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

Puistoon rajautuvalla kiinteistönrajalla on puut ja kasvillisuus suojattava asianmukaisesti rakennustyön ajaksi eikä maanpinnan muokkausta saa ulottaa rajan yli puiston puolelle.

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

Ennen rakennustöiden aloittamista on rakennusvalvontaan toimitettava yksityiskohtainen suunnitelma rakennuspaikan hulevesien käsittelystä

ja johtamisesta. Suunnitelman tulee sisältää liitoskohtalausunto ja hule-kaistan ratkaisu kokonaisuudessaan ja suunnitelma tulee hyväksyttävä rakennusvalvontaviranomaisella.

Kannelta esitetty hulevesien purku tulee sijoittaa kosteikon alkuosaan, ennen viivytysspatoa, jotta viivytyks saadaan toteutettua kokonaisuudessaan. Kosteikko on jyrkkäreunainen, joten liitoksen kaivuu täytyy tehdä varoen ja siihen täytyy tehdä eroosiosuojaus.

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.