

**Turun kaupunki**  
**Rakennusvalvonta**

Puolalankatu 5, PL 355,  
20101 TURKU

**Päätösehdotus**

Päätöspäivämäärä  
Valmistelija: Anitta Sundvall

**Rakennuslupa**  
**2021-614**

**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**

Asunto Oy Turun Herttuankulman Fagotti  
c/o Rakennusliike Lapti Oy, Veistämönaukio 1-3  
20100 TURKU

Asunto Oy Turun Herttuankulman Serpentti  
c/o Rakennusliike Lapti Oy, Itsenäisyydenkatu 17 A  
33500 TAMPERE

**Toimenpide**

Uusi rakennus

- kerrostalo PRT 103938435R  
- pihakannen alainen autosuoja PRT 103938423B  
Maalämpö  
- maalämpökaivot 8 kpl  
Ennalta-aloitus

| Luvan<br>rakennus | Pysyvärakennus-<br>tunnus | Kokonaisala | Kerrosala | Tilavuus |
|-------------------|---------------------------|-------------|-----------|----------|
| 1                 | 103938435R                | 4231.0      | 4231.0    | 11570.0  |
| 2                 | 103938423B                | 452.0       | 452.0     | 1630.0   |

**Hankkeen vaativuusluokka**

Vaativa

**Rakenteellinen paloturvallisuus**

Paloluokka P1

**Lausunnot**

Aluepelastuslaitos Turku

03.05.2021

Ehdollinen

|                                |            |            |
|--------------------------------|------------|------------|
| Aluepelastuslaitos Turku / VSS | 26.04.2021 | Puoltava   |
| Kaupunkikuvatyöryhmä           | 14.04.2021 | Ehdollinen |
| Kaupunkikuva-arkkitehti        | 21.05.2021 | Puoltava   |
| Kaavoitus KYTO                 | 21.05.2021 | Puoltava   |
| Liikennesuunnittelu KYTO       | 21.05.2021 | Puoltava   |
| Hortonomi                      | 10.06.2021 | Ehdollinen |

### Hakemuksen liitteet

Pääpiirustukset 15 kpl  
 Sähköinen liite: Liitoslausuntokartta  
 Sähköinen liite: Ympäristönsuojelun lausunto kuonan käytöstä  
 Sähköinen liite: Lisälausunto maaperän pilaantuneisuuden aiheuttamista riskeistä  
 Sähköinen liite: Vesihuollon liitoskohtalausunto  
 Sähköinen liite: Kulkukaavio  
 Sähköinen liite: Pihasuunnitelma  
 Sähköinen liite: Ilmoitus väestönsuojasta  
 Sähköinen liite: Pinta-alakaavio  
 Sähköinen liite: Selvitys hulevesien johtamisesta  
 Sähköinen liite: Pöytäkirjaote 2 kpl  
 Sähköinen liite: Selvitys rakennuspaikan hallinnasta  
 Sähköinen liite: Valtakirja 3 kpl  
 Sähköinen liite: Pohjatutkimus ja perustamistapaselvitys  
 Sähköinen liite: Kaupparekisteriote 2 kpl  
 Sähköinen liite: Hallinnanjakosopimus liitteineen  
 Sähköinen liite: Energiaselvitys  
 Sähköinen liite: Katukorkeudet  
 Sähköinen liite: Rakenteiden suunnittelun perusteet  
 Sähköinen liite: Raideliikenteen tärinän huomioiminen suunnittelussa, Promethor lausunt  
 Sähköinen liite: Kiinteistöä koskeva rasitesopimus.  
 Sähköinen liite: Maaperän pilaantuneisuustutkimus 16-4 tontin osalta  
 Sähköinen liite: Esisopimus autopaikkaosakkeiden ostamisesta.  
 Sähköinen liite: Ympäristönsuojelun lausunto  
 Sähköinen liite: LVI-suunnittelun ja toteutuksen sekä käyttöönoton perusteet  
 Sähköinen liite: Maaperän pilaantuneisuus  
 Sähköinen liite: Raideliikenteen tärinä- ja runkomeluselvitys  
 Sähköinen liite: Liikennemeluselvitys  
 Sähköinen liite: Lainvoimainen poikkeamispäätös

### Poikkeukset ja lisäselvitykset

Lisäselvitykset:

- 1) Kohteelle on myönnetty poikkeamispäätös 2020-624 rakennuksen osan toteuttamiselle viisikerroksisena (kerrosluku V) asemakaavan kerrosluvusta IV poiketen.
- 2) Naapureille annettu viran puolesta mahdollisuus huomautuksen antamiseen.
- 3) Kaupunkikuvatyöryhmä 14.4.2021 § 48: Puollettiin ehdolla, että
  - 1. kerroksen erilaisuutta on korostettava aukotuksella, materiaaleilla tms.,
  - julkisivujen ikkunoita tulee suurentaa,
  - erikorkuisten rakennusosien erottumista toisistaan tulee korostaa visuaalisella linjalla,
  - laadukas pihasuunnitelma on esitettävä rakennusvalvonnalle ennen luvan myöntämistä.
- 4) Kaupunkikuvatyöryhmän lausunnon ehdollisuus on huomioitu täydennetyissä suunnitelmissa ja lupaehdoin. Lausunto on oheismateriaalina.

- 5) Aluepelastuslaitoksen lausunnon ehdollisuus on huomioitu täydennetyissä suunnitelmissa ja lupaehdoin. Aluepelastuslaitoksen lausunto on oheismateriaalina.
- 6) Aluepelastuslaitoksen / VSS puoltaa hanketta. Väestönsuoja täyttää mitoitukseltaan ja teknisiltä ominaisuuksiltaan PL / PA esitetyt vaatimukset ja voidaan hyväksyä kyseisen rakennushankkeen väestönsuojaksi.
- 7) Maalämpökaivoja sijaitsee autosuojassa ja alle 3 metrin etäisyydellä rakennuksesta.
- 8) Rakennusvalvonnan hortonomin lausunnon ehdollisuus on huomioitu lupaehdoin. Rakennusvalvonnan lausunto on oheismateriaalina.

**Poikkeukset:**

- 1) Rakennusalan rajan ylitys rakennuksen pohjoispuolisella sivulla (ylitys 0,95 m 24,6 m matkalla, yhteensä 23,37 m<sup>2</sup>; ja itäpuolisella sivulla (ylitys 1,0 m 20,18 m matkalla, yhteensä 20,2 m<sup>2</sup>).
- 2) Pihakansi ei ole kaavan vaatimuksen mukaisesti mitoitettu pelastusajoneuvon painolle. Nostopaikat on osoitettu maan tasolle.
- 3) Maantasokerroksen katujulkisivujen umpinainen osuus ylittää kaavan vaatimuksen 40%. Fatabuurinkadun puolella umpinaista osuutta on 75% ja Malin Trällin kujan puolella 72% Julkisivuja on elävöitetty aukkomaisella säleiköllä kuten naapurirakennuksissa (As Oy:t Turun Herttuankulman Trumpetti, Kornetti ja Serpentti) ja graafisella betonilla.
- 4) Tontin rajalle ei rakenneta palomuuria. Palomuurin poisjättämisestä on sovittu naapurin kanssa rasitesopimuksessa.
- 5) Osa parvekkeista sijaitsee rakennusalan ulkopuolella. Parvekkeet ovat ulokeparvekkeita 3.kerroksesta ylöspäin eikä niiden alla ole pihakannelle ulottuvia tukirakenteita.
- 6) 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.
- 7) Asemakaavamääräyksen mukaan korttelialueen autopaikkoja tulee sijoittaa rakenteellisesti joko pihakannen (pi-a) alle tai rakennusten maantasokerrokseen vähintään 3/4 (75%). Autohalliin sijoitetaan 99 ap ja ulokkeen alle 5 ap, yhteensä 104 ap (74%), korttelin 141 ap:sta, joka on 1% vähemmän kuin 3/4.
- 8) Asuntoja ei saa sijoittaa maantasokerrokseen siten, että ne avautuvat pelkästään kadulle. Liikennemäärät Malin Trällin kujalla ovat vähäisempiä. Kaavoittaja ja liikennesuunnittelija ovat puoltaneet hanketta.
- 9) Julkisivuissa yhtenäisiä parveketorneja asemakaavamääräyksen vastaisesti. Parvekkeet ovat ulokeparvekkeita 3.kerroksesta ylöspäin eikä niiden alla ole pihakannelle ulottuvia tukirakenteita.
- 10) Ajoliittymän leveys on 6 metriä rakennusjärjesteyksen salliman enintään 5 metrin sijaan. Pelastusajoneuvon kääntymisen mahdollistaminen tontille.

**Työtä ei saa aloittaa ennen kuin on hyväksytty:**

- IV-työnjohtaja
- KVV-työnjohtaja
- Vastaava työnjohtaja
- Kosteudenhallinnan valvonnasta vastaava henkilö

**Ennen kunkin työvaiheen aloittamista on rakennusvalvontaviranomaiselle esitettävä:**

- Rakennesuunnitelmat
- Salaojasuunnitelmat

Vesi- ja viemärisuunnitelmat  
Ilmanvaihtosuunnitelmat  
Palokatkosuunnitelmat

**Työn edistymisen mukaan pyydettyjä 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             | 103938435R            |
| Eriyinen palotarkastus              | Kaikkiin rakennuksiin |
| Tarkastusasiakirja                  | Kaikkiin rakennuksiin |
| Loppukatselmus                      | Kaikkiin rakennuksiin |

**Muut ehdot:**

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

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

Ennen rakennuksen aloituskokousta tulee rakennusvalvontaan toimittaa päivitetty yhteisjärjestelysopimus.

Ennen rakennustöiden aloittamista on kirjallisesti pyydetty rakennusvalvontatoimistolta rakennustyön aloituskokouksen järjestämistä.

Vastaavaksi työnjohtajaksi hyväksytyn henkilön on pidettävä työmaapäiväkirjaa ja työmaan tarkastusasiakirjaa, jotka sisältävät selonteon rakennustyön eri vaiheista.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa on perustettava rasitesopimuksen mukaiset rasitteet.

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

Ennen rakennusten käyttöönottoa on tontin 61-16-4 ulkopuolella tontilla 61-9-7 sijaitsevien autopaikkojen käytöstä toimitettava rakennusvalvontaviranomaiselle kaikkien osapuolten allekirjoittama yhteisjärjestelysopimus tai sopimuksen muutos tai muu sopimus. Sopimuksen mukaiset rasitteet/oikeudet ja velvollisuudet tontin 61-16-4 osalta tulee perustaa ennen rakennusten

käyttöönottoa.

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.

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

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.

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/m<sup>2</sup>.

Pelastussuunnitelma tai sen yhteenveto on toimitettava pelastusviranomaiselle viimeistään rakennuksen käyttöönottoon mennessä.

Rakennus on varustettava paloviranomaisen hyväksymällä alkusammutuskalustolla.

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

Autosuoja- 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 toteutuspyytäkirjat on esitettävä pelastusviranomaiselle ennen rakennuksen käyttöönottoa.

Rakennus on varustettava sähköverkkoon liitettävillä palovaroittimilla.

Pikapalopostien sijainnit on hyväksyttävä pelastusviranomaisella.

Rakennuksen ilmanvaihtolaitteet tulee voida pysäyttää helposta paikasta yhdellä 'hätäseis'-kytkimellä

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

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  $q_{50} = 2,0$  (m<sup>3</sup>/h m<sup>2</sup>).

Maanpinnan muokkausta ei saa ulottaa tontin rajan yli Malin Trällin kujan ja Fatabuurinkadun puolelle.

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

Selvitys maastoluokasta tulee toimittaa rakennesuunnitelmien yhteydessä.

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

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

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.

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 kynnysarvon, on niiden mahdollisesti aiheuttama riski tarkasteltava erikseen.

Mikäli haitta-ainepitoisuuksiltaan Vna 214/2007 mukaisten kynnysarvotason 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 kynnysarvotasot ylittävien maiden sijoittamiseen liittyvät rajoitukset. Kyseiset maamassat tulee sijoittaa asianmukaisen luvan omaavaan vastaanottoaikkaan.

Kohteen pilaantuneisuus tulee selvittää päivittämällä kohteeseen tehtyä riskinarviota niiden haitta-aineiden osalta, joiden pitoisuudet ylittävät kynnysarvon 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.

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.

Masuunihiekkaa/kuonaa voidaan esitettyllä tavalla käyttää liikennöitävien alueiden rakennekerroksina, jos ne alueet merkitään kartalle, joka toimitetaan työn päätyttyä Turun kaupungin ympäristösuojelulle tiedoksi.

Ennen pihakannen istutustöiden aloittamista tulee rakennusvalvontaan toimittaa tarkennettu pihasuunnitelma pihakannen istutusaltaiden kasvillisuudesta.

Maalämpökaivojen sijaintikatselmus, jossa vastaavatyönjohtaja toimittaa selvityksen porareian ominaisuustiedoista. Vastaavan työnjohtajan tulee tilata sijaintikatselmuksen jälkeen loppukatselmus.

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

Ennen porausta tulee saada geo-suunnittelijan kirjallinen lausunto porareian vaikutuksesta rakennuksen stabiliteettiin, koska suunniteltu reiän paikka on alle 3 m rakennuksesta.

Vastaava työnjohtaja täyttää maalämpötyön tarkastusasiakirjan, joka toimitetaan LVI-tarkastusinsinöörille sähköisenä ePermittiin.

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.