

**Turun kaupunki
Rakennusvalvonta**

Puolalankatu 5, PL 355,
20101 TURKU

Päätösehdotus

Päätöspäivämäärä
Valmistelija:Tiina Hosio

**Rakennuslupa
2021-354**

Rakennuspaikka

853-15-95-2
Pinta-ala 2813.0

Kaupunginosa/Kylä:PÄÄSKYVU
ORI

Linkkitorninkatu 3
20540 TURKU

Kaava
Kaavanmukainen
käyttötarkoitus

Asemakaava
AK-1 Asuinkerrostalojen korttelialue.

Hakija

Lujatalo Oy
Yliopistonkatu 31
20100 Turku

Toimenpide

Uusi rakennus

- kerrostalot 2 kpl

PRT 1039279661 (talo A, asuntoja 41 kpl) ja 1039279672 (talo B, asuntoja 41 kpl)

- pihakannen alainen autohalli PRT 1039279683

Maalämpö

- maalämpökaivot 10 kpl

Luvan rakennus	Pysyvärakennus- tunnus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus
1	1039279661	3061.0	2695.0	9717.0
2	1039279672	3014.0	2655.0	8933.0
3	1039279683	1770.0	1770.0	6903.0

Hankkeen vaativuusluokka

Vaativa

Rakenteellinen paloturvallisuus

Paloluokka P1

Lausunnot

Aluepelastuslaitos Turku	10.03.2021	Ehdollinen
Aluepelastuslaitos Turku	02.03.2021	Puoltava
Kaavoitus KYTO	01.03.2021	Ehdollinen
Kaupungin kuuleminen naapurina	01.03.2021	Puoltava

(tonttipalvelut) KYTO		
Liikennesuunnittelu KYTO	01.03.2021	Puoltava
Kaupunkikuvatyöryhmä	16.12.2020	Kieltävä
Kaupunkikuvatyöryhmä	20.01.2021	Ehdollinen

Hakemuksen liitteet

Pääpiirustukset 24 kpl
 Sähköinen liite: Energiaselvitys
 Sähköinen liite: Katujulkisivut talo A ja B
 Sähköinen liite: Värilliset julkisivut
 Sähköinen liite: Kosteuden- ja puhtaudenhallintaselvitys
 Sähköinen liite: Ilmoitus väestönsuojasta
 Sähköinen liite: Paloturvallisuuden perustietolomakkeet talo A ja B sekä autohalli
 Sähköinen liite: RAK 0-asiakirja
 Sähköinen liite: Meluselvitys
 Sähköinen liite: LVI-Suunnittelun ja toteutuksen periaatteet
 Sähköinen liite: Ulkoväriyysuunnitelma
 Sähköinen liite: Pihasuunnitelma
 Sähköinen liite: Naapurien lausunnot 3 kpl
 Sähköinen liite: Paloturvallisuussuunnitelma
 Sähköinen liite: Paloturvallisuussuunnitelma liitekuvat
 Sähköinen liite: Maaperä- ja perustamistapaselvitys
 Sähköinen liite: Hulevesilaskelma ja -suunnitelma, Liitteenä GEO-S
 Sähköinen liite: Pinta-alakaavio
 Sähköinen liite: Selvitys rakennuspaikan hallinnasta
 Sähköinen liite: Valtakirja

Poikkeukset ja lisäselvitykset

Lisäselvitykset:

- 1) Hanke on ollut kaupunkikuvatyöryhmässä 16.12.2020, jolloin kanta on ollut kieltävä. Tämän jälkeen hanketta on kehitetty lausunnon pohjalta. Lausunto oheismateriaalina.
- 2) Hanke on ollut uudelleen kaupunkikuvatyöryhmässä 20.1.2021, jolloin hanketta on puollettu ehdollisena. Lausunto oheismateriaalina.
- 3) Kaupunkikuvatyöryhmän jälkeen suunnitteluratkaisut on käyty läpi kaupunkikuva-arkkitehdin kanssa.
- 4) Kaavoituksen ehdollisessa lausunnossa on huomautettu julkisivuväriyysistä. Lausunto oheismateriaalina.
- 5) Aluepelastuslaitoksen ehdollinen lausunto on huomioitu suunnitelmissa ja lupaehdoin. Lausunto oheismateriaalina.
- 6) Rakennetaan yhteinen väestönsuoja rakennuksille A ja B. Aluepelastuslaitos puoltaa VSS-lausunnossaan helpotusta, että suoja varustetaan kahdella IVL-laitteella kolmen sijaan, jolloin laskennallinen suojakoko on 90m² vaaditun 94m² sijaan. Lausunto oheismateriaalina.
- 7) Hakija on kuullut naapurit hankkeesta. Ei huomautuksia.

Poikkeukset:

- 1) Rakennusoikeudellinen kerrosala ylittyy 40m² (0,8%). Perustelu: Vähäisellä ylityksellä voidaan varmistaa väljemmät, valoisammat ja viihtyisämmät porrashuoneet. Lisäksi talossa A on yhtiön asuntojen yhteinen saunaosasto.
- 2) Julkisivujen pääväriyys okran ruskea. Asemakaavassa määritelty julkisivuväriyys sävyksi tumma ja sallittuina tehosteväreinä murrettu vaalean sävyt. Valittu okranruskea sävy on tummahko ja murrettu. Muut rakennusosat ovat tummanharmaita, mikä tukee tavoiteltua tummaa

yleisilmettä kaavan hengen mukaisesti.

3) 2kpl vierasautopaikkoja sijoitetaan pihakannen päälle. Asemakaavan mukaan autopaikat tulee sijoittaa pihakannen alle. Perustelu: Kannelle esitetyt vieras-/asiointipaikat tehdään edellytetyn autopaikkamäärän yli. Vaadittu määrä autopaikkoja toteutetaan pysäköintihalliin. Käytön kannalta on luontevaa, että paikkoja on myös pihakannella nopeaa pistäytymistä ja asiointia varten. Pihan autopaikat toteutetaan nurmikivipintaisina.

4) Kiinteistölle muodostuu kaksi ajoneuvoliittymää: ajoluiska parkkihalliin ja ajoliittymä pihakannelle. Perustelu: Pihakannelle pääsy pelastusajoneuvoille ja vierasautopaikoille.

5) Tonttiliittymien leveys on yli 5 m. Perustelu: Pelastusajoneuvon kääntösäteen ja ajovarojen vaatiman tilan varmistaminen tonttiliittymissä.

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

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 viemäri-laitteiden katselmus

Kaikkiin rakennuksiin

Väestönsuojan katselmus

Kaikkiin rakennuksiin

Eriytynen 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.

Asemapiirrookseen 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.

Samalla myönnetään lupa rakentaa tontille rakennettavia rakennuksia varten yksi yhteinen väestönsuoja, joka on rakennettava valmiiksi viiden vuoden kuluessa ensimmäisen rakennuksen osittaisesta loppukatselmuksesta.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa rakennusvalvontaan tulee toimittaa selvitys rakennuksen ilmanvuotoluvusta $q_{50} = 0,6$ (m³/h m²).

Julkisivujen väritys (värimallit) on hyväksyttävä kaupunkikuva-arkkitehdilla ennen ko. rakennustyön aloittamista, katselmuksen pöytäkirja on liitettävä loppukatselmuksiasiakirjoihin.

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 liikennemerkkein.

Ennen rakennustöiden aloittamista on rakennusvalvonnassa hyväksyttävä rakennuspaikan hulevesisuunnitelma virtauslaskelmineen.

Maalämpökaivojen sijaintikatselmus, jossa vastaavatyönjohtaja toimittaa selvityksen porareian ominaisuustiedoista.

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

Ympäristötekniikan asiantuntija tutkii kohteen maaperän mahdollisen pilaantuneisuuden ennen kuin kohteeseen asennetaan lämpökaivoja sekä määrittää asentamiseen liittyvät mahdolliset riskit.

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.