

**Turun kaupunki
Rakennusvalvonta**Puolalankatu 5, PL 355,
20101 TURKU**Päätösehdotus**Päätöspäivämäärä
Valmistelija: Teuvo Kauppi**Rakennuslupa
2020-1363****Rakennuspaikka**853-15-97-3
Pinta-ala 3509.0Kaupunginosa/Kylä: PÄÄSKYVU
ORIPääskysillankatu 5
20610 TURKUKaava
Kaavanmukainen
käyttötarkoitusAsemakaava
AK-1 Asuinkerrostalojen korttelialue.**Hakija**Varsinais-Suomen Asumisoikeus Oy
Rauhankatu 4
20100 TURKU**Toimenpide**

Uusi rakennus

- kerrostalo A, PRT 103903797C (asuntoja 38 kpl)
 - kerrostalo B, PRT 103903798D (asuntoja 38 kpl)
 - autohalli PRT 103903799E
- Ennalta-aloitus

Luvan rakennus	Pysyvärakennus- tunnus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus
1	103903797C	3024.0	3018.0	9070.0
2	103903798D	3024.0	3018.0	9070.0
3	103903799E	1118.0	1118.0	3050.0

Hankkeen vaativuusluokka

Vaativa

Rakenteellinen paloturvallisuus

Paloluokka P1

Autohalli: P1

Lausunnot

Kaupungin kuuleminen naapurina (tonttipalvelut) KYTO	25.11.2020	Puoltava
Liikennesuunnittelu KYTO	25.11.2020	Kieltävä
Aluepelastuslaitos Turku	01.12.2020	Ehdollinen
Aluepelastuslaitos Turku Vss	27.11.2020	Puoltava
Turun Vesihuolto	24.11.2020	Puoltava
Kaupunkikuvatyöryhmä	16.12.2020	Puoltava
Kaupunkikuvatyöryhmä	06.05.2020	Puoltava
Kaavoitus KYTO	09.12.2020	Kieltävä
Ympäristönsuojelu	15.12.2020	Ehdollinen
Esteettömyyskoordinaattori	24.03.2021	Puoltava
Kaavoitus KYTO	05.03.2021	Puoltava
Liikennesuunnittelu KYTO	19.04.2021	Puoltava

Hakemuksen liitteet

Pääpiirustukset 23 kpl
 Sähköinen liite: Selvitys rakennuspaikan hallinnasta
 Sähköinen liite: Kaupparekisteriote
 Sähköinen liite: Valtakirja
 Sähköinen liite: Hakijan vastineet 4 kpl
 Sähköinen liite: Naapurien lausunnot
 Sähköinen liite: Karttaote liitteineen 6 kpl
 Sähköinen liite: Pohjatutkimus ja perustamistapaselvitys 3 kpl
 Sähköinen liite: Palotekninen selvitys 2 kpl
 Sähköinen liite: Kosteudenhallintaselvitys
 Sähköinen liite: Valokuvat 3 kpl
 Sähköinen liite: Selvitys esteettömyydestä
 Sähköinen liite: Selvitys hulevesien johtamisesta
 Sähköinen liite: Selvitys laajuustiedoista 4 kpl
 Sähköinen liite: Suunnittelun ja toteutuksen perusteet
 Sähköinen liite: Kesäajan huonelämpötila tarkastelu
 Sähköinen liite: LVI-suunnittelun ja toteutuksen sekä käyttöönoton perusteet-asiakirja
 Sähköinen liite: Hankekuvaus
 Sähköinen liite: VSS ilmoitus
 Sähköinen liite: Siniviherlaskelma
 Sähköinen liite: Liikennemeluserveys
 Sähköinen liite: Energiaselvitys 4 kpl
 Takaussitoumus

Poikkeukset ja lisäselvitykset

Lisäselvitykset:

- 1) Kaupunkikuvatyöryhmä 6.5.2020 § 45: Puollettiin hanketta. Pidettiin hyvänä ajatusta taiteen lisäämisestä rakennusten identifioimiseksi. Pihakansilta tulee järjestää luonteva yhteys hulevesialueelle.
- 2) Aluepelastuslaitoksen lausunto on huomioitu suunnitelmissa ja lupaehtoissa. Lausunto oheismateriaalina.
- 3) Ympäristönsuojelun lausunto on huomioitu suunnitelmissa ja lupaehtoissa. Lausunto oheismateriaalina.
- 4) Hakija on kuullut naapurit; yksi naapuri on huomauttanut. Huomautus ja hakijan vastine oheismateriaalina.
- 5) Tontille tehdään 3 ajoneuvoliittymää rakennusjärjestyksen sallimalla tavalla.
- 6) Rakennusten katoille sijoitetaan aurinkopaneeleita.
- 7) Pääskyvuorenrinteen puoleisella korttelialueella (pi-a) saa rakentaa

ensimmäisessä kerroksessa pysäköintitiloja, polkupyörien säilytystiloja, varasto-, tekniikka- ja väestönsuojatiloja varten sekä jätteenkeräystä ja pihakannen alusrakenteita rakennusoikeuden sitä estämättä -> autohalli.

Poikkeukset:

1. Rakennuksien yhteenlaskettu rakennusoikeudellinen kerrosala 4800 m² ylittyy kaavan mukaisesta 4m² (4804m²). Perustelu: Kyseessä on vähäinen ylitys 4 m² (0,08%).
2. Autopaikkojen määrä poikkeaa kaavan mukaisesta 1ap/ 85m² (56ap), autopaikkoja autohallissa yhteensä 46 kpl. Perustelu: Kohde on pitkän korkotuen asumisoikeuskohde ja autopaikkalaskelmassa käytetty korkotuetun vuokratuotannon normia (Turun kaupungin pysäköintinormit 11.6.2019). ”Muut alueet” osalla on korkotuetun tuotannon vaatimus 1ap/105kem², jolloin autopaikka tarve olisi suunnitellun mukaan 46ap. Polkupyöräpaikkoja rakennetaan kaavan vaatimuksen mukaisesti 2pp/ asunto (yht. 152kpl), joista puolet sisäpaikkoja.
3. Väestönsuojan pinta-ala alittaa laskennallisen vaatimuksen alle 1m² (varsinainen suoja-ala 96,08m² -> tilassa 3kpl IVL-45 laitetta (3x1,5m²)). Perustelu: Laskennallinen rakennettava väestönsuojan pinta-ala alitetaan alle 1m² (0,88m²). Pelastuslaitos puoltaa poikkeamista.
4. Poiketaan rakennusjärjestyksen 26 § määräämästä liittymäleveyydestä (Liittymäveys on 6m, rakennusjärjestyksessä 5m liittymä sallittu). Perustelu: Suunnitelmassa esitetty 6 m leveä liittymä mahdollistaa kaksisuuntaisen liikenteen autohalliin, mikä parantaa turvallisuutta. Liittymä toimii myös osana pelastustietä ja pelastusauton toimintapaikka on esitetty välittömästi liittymän jälkeen. 6m liittymäveys mahdollistaa pelastusauton kääntymisen pelastustoimintapaikalle.

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
Salaajasuunnitelmat
Vesi- ja viemärisuunnitelmat
Ilmanvaihtosuunnitelmat
Väestönsuojelusuunnitelmat
Kosteudenhallintasuunnitelma
Savunpoistosuunnitelmat

Työn edistymisen mukaan pyydettyjä seuraavat katselmuksia:

Katselmus	Rakennus
Aloituskokous	Lupa
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
Esteettömyyskatselmus	Kaikkiin rakennuksiin
Loppukatselmus	Lupaan

Muut ehdot:

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

Ennen rakennustöiden aloittamista on kirjallisesti pyydyttävä 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.

Pelastustien käyttö tontiliikenteeseen tulee estää liikennemerkein ja puomein liittymäkieltoalueella.

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 (liiketilän) ottamista käyttöön on automaattisen paloilmoitinlaitoksen toteutuspöytäkirjat esitettävä pelastusviranomaiselle.

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

Porrashuoneeseen on toteutettava kerrosnumerointi.

Pelastustoiminta on tulipalon tai muun onnettomuuden sattuessa oltava mahdollista. Aurinkopaneelien virran pääkatkaisimet on suunniteltava ja niiden paikat on selvitettävä palokunnan hyökkäysreitille. Kattoturvatuotteet ja/tai valjaiden kiinnityspisteet kattotyöskentelyyn on asennettava.

Aurinkovoimalan valmistajan ohjeistuksia on noudatettava.

Aurinkopaneelien painotukset on suunniteltava riittäviksi. Aurinkopaneelit eivät saa siirtyä tuulen tai myrskyn vaikutuksesta.

Samalla myönnetään lupa rakentaa tontille rakennettavia rakennuksia varten yksi yhteinen väestönsuoja, joka on rakennettava valmiiksi ennen rakennusten käyttöönottoa.

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 $q_{50} = 2,0$ (m³/h m²).

Julkisivujen väritys (värimallit) ja detaljit (mallit) on hyväksytettävä 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.

Kaikkien parvekkeiden lasitus on tehtävä samanaikaisesti.

Kaiteiden, kaidelasien, lasiseinien sekä liitososien

väritys ja malliasennus on hyväksyttävä kaupunkikuva-arkkitehdilla ennen asennustyön aloittamista. Katselmuksen pöytäkirja tulee liittää loppukatselmusasiakirjoihin.

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 tulee rakennusvalvontaan toimittaa hyväksyttävät melumittaukset siitä, että liikennemelu ei ylitä Valtioneuvoston päätöksessä 993/92 annettuja ohjearvoja sisällä eikä melulta suojatuilla piha-alueilla.

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

Louhinta- ja kaivuumassat, joille ei ole rakennusluvassa osoitettu rakennuspaikalle sijoituspaikkaa on toimitettava rakennuspaikalta muualle asianmukaiseen paikkaan.

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 rakennusvalvontaan toimitettava yksityiskohtainen suunnitelma rakennuspaikan hulevesien käsittelystä ja johtamisesta.

Rakennettava kiinteistö rajautuu kaakkoisreunaltaan välittömästi asemakaavan mukaiseen lähivirkistysalueeseen (VL). Lähivirkistysalueelle sijaitsee luonnonsuojelulain 29 §:n mukaisesti suojeltavaksi tarkoitettu luontotyyppi (pähkinäpensaslehto). Pähkinäpensaslehdon aluetta (s-2) ei saa muuttaa maata kaivamalla, puita kaatamalla tai muulla rakentamisella niin, että luontotyypin ominaispiirteiden säilyminen vaarantuu. Rakentamisen aikana on huolehdittava siitä, että lähivirkistysalueella ei liikuta työkoneilla tai varastoida rakennusmateriaaleja ja maa-aineksia edes väliaikaisesti. Lähivirkistysalueella sijaitseva kiinteistön rajan suuntainen niskaoja voidaan

säilyttää ja sitä voidaan kunnostaa hulevesien hallinnan edellyttämällä tavalla.

Mikäli kaivuutöiden yhteydessä havaitaan merkkejä pilaantuneista maista, on otettava yhteys ympäristötekniiseen asiantuntijaan, joka arvioi tarvittavat toimenpiteet.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa on esitettävä selvitys siitä, että asukkailla on mahdollisuus käyttää yhteiskäyttöautoa, jonka sijainti on esitetty tontilla. Luvanhakija vastaa siitä, että yhteiskäyttöautoa koskeva sopimus pidetään voimassa niin kauan kuin autopaikkojen määrä ei vastaa asemakaavan vaatimusta.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa rakennusvalvontaan tulee toimittaa selvitys Kuivaketju10:n noudattamisesta.

Kosteudenhallintasuunnitelma tulee toimittaa rakennusvalvontaan ennen rakennustöiden aloittamista.

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.