

**Turun kaupunki  
Rakennusvalvonta**Puolalankatu 5, PL 355,  
20101 TURKU**Päätösehdotus**Päätöspäivämäärä  
Valmistelija:Nea Tuominen**Rakennuslupa  
2021-245****Rakennuspaikka**853-61-25-1  
Pinta-ala 3351.0

Kaupunginosa/Kylä:SATAMA

Malin Trällin kuja 2  
20200 TURKUKaava  
Kaavanmukainen  
käyttötarkoitusAsemakaava  
AL-2 Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue.**Hakija**FIM Vuokratontti Ky c/o FIM Kiinteistö Oy  
Mikonkatu 9  
00100 HELSINKIKiinteistö Oy Turun Malin Trällin Kuja  
Malin Trällin kuja 2  
20200 TURKUAsunto Oy Turun Mistral c/o Lehto Asunnot Oy  
Voimatie 6 B  
90440 KempeleAsunto Oy Turun Montana c/o Asuntoyhtymä Group Oy  
Spinellikuja 5 D 181  
01700 VANTAA**Toimenpide**

Uusi rakennus

- asuinkerrostalo, jonka kahteen ensimmäiseen kerrokseen sijoitetaan tehostetun palveluasumisen yksikkö  
PRT 103923895P- lykkäys väestönsuojan rakentamiseen 5 vuotta  
Rakennelma

- kaksi ulkovälinevarastoa

Toimenpiteet sijoittuvat osittain kiinteistölle 61-16-2

Luvan rakennus	Pysyvä rakennus-tunnus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus
1	103923895P	8473.0	8216.0	29810.0

## Hankkeen vaativuusluokka

Vaativa

## Rakenteellinen paloturvallisuus

Paloluokka P1

Suojaustaso 2 1. ja 2.kerroksessa.

Suojaustaso 3 1. ja 2.kerroksessa sekä porrashuoneissa.

## Lausunnot

Aluepelastuslaitos Turku	23.02.2021	Palautettu
Ympäristöterveydenhuolto KYTO	16.02.2021	Puoltava
Esteettömyyskoordinaattori	03.06.2021	Ehdollinen
Liikennesuunnittelu KYTO	02.06.2021	Puoltava
Kaupunkikuva-arkkitehti	31.05.2021	Ehdollinen
Ympäristöterveydenhuolto KYTO	18.05.2021	Puoltava
Aluepelastuslaitos Turku	09.06.2021	Ehdollinen
Aluepelastuslaitos Turku	11.06.2021	Puoltava

## Hakemuksen liitteet

Pääpiirustukset 18 kpl  
 Sähköinen liite: Valtakirja 4 kpl  
 Sähköinen liite: Yhteisjärjestelysopimus 3 kpl  
 Sähköinen liite: Poikkeamispäätös liitteineen 3 kpl  
 Sähköinen liite: Sijoituslupapäätös  
 Sähköinen liite: Hulevesiselvitys  
 Sähköinen liite: Pintatasaussuunnitelma  
 Sähköinen liite: Pohjatutkimus ja perustamistapaselvitys 2 kpl  
 Sähköinen liite: Palotekninen selvitys liitteineen 5 kpl  
 Sähköinen liite: Kosteudenhallintaselvitys  
 Sähköinen liite: Ulkovaipan ääneneristävyys  
 Sähköinen liite: LVI-suunnittelun ja toteutuksen sekä käyttöönoton perusteet  
 Sähköinen liite: Rakenteiden suunnittelun ja toteutuksen perusteet  
 Sähköinen liite: Katu- ja liikennesuunnitelmat  
 Sähköinen liite: Katusuunnitelmien tasepiirustus  
 Sähköinen liite: Poistumisturvallisuusselvitys  
 Sähköinen liite: Liikennemeluserveys  
 Sähköinen liite: Tärinä- ja runkomeluserveys  
 Sähköinen liite: Esteettömyysselvitys  
 Sähköinen liite: Pinta-alalaskemat  
 Sähköinen liite: Kerrosalakaaviot  
 Sähköinen liite: Selvitys porrashuoneiden viihtyisyydestä  
 Sähköinen liite: Liikkumiskaaviot  
 Sähköinen liite: Pihasuunnitelma  
 Sähköinen liite: Energiaselvitys liitteineen

## Poikkeukset ja lisäselvitykset

Lisäselvitykset:

1) Naapureille annettu viran puolesta mahdollisuus huomautuksen antamiseen. Naapureilla ei ole huomautettavaa hankkeesta.

- 2) Kohteelle on myönnetty poikkeamispäätös 853-2020-1448 (24.05.2021) kerrosluvun ylityksestä, maantasokerroksen korkeudesta, liike- ja toimistotilojen käyttötarkoituksesta, asuinhuoneiden avautumisesta katualueelle, maantasokerroksen julkisivujen avonaisuudesta, palomuurin rakentamatta jättämisestä, ikkunoiden rakentamisesta tontinrajalle, varasto- ja säilytystilojen mitoituksesta tehostetussa palveluasumisessa, pyöräpaikkojen mitoituksesta palveluasumisen osalta ja yhteydestä leikkipaikalle.
- 3) Yhteisjärjestely autopaikoista, leikki- ja oleskelualueista, väestönsuojasta, irtaimistovarastoista sekä näihin johtavista kulkuväylistä, johtolinjoista sekä niihin kuuluvista laitteista.
- 4) Ympäristöterveydellä ei ole huomautettavaa tehostetun palveluasumisen ja jakelukeittiön tiloihin. Tilojen käyttöön otosta on tehtävä terveydensuojelulain 13 § mukainen ilmoitus ennen toiminnan aloittamista terveydensuojeluviranomaiselle.
- 5) Aluepelastuslaitoksen palautettu ja ehdollinen lausunto oheismateriaalina. Aluepelastuslaitoksen lausunnon ehdollisuus on huomioitu täydennetyissä suunnitelmissa ja lupaehdoin.
- 6) Aluepelastuslaitoksen väestönsuojaa koskeva puoltava lausunto: Hakija anoo lykkäystä väestönsuojan rakentamiselle PL 71 §:n 4 mukaisesti siten, että vaadittu varsinainen suoja-ala rakennetaan samaan kortteliin toteutettavan uudisrakentamisen yhteydessä viereiselle tontille 61-9-1. Väestönsuojatilat rakennetaan viiden vuoden kuluessa nyt lupahaun kohteena olevan rakennushankkeen ensimmäisen rakennuksen käyttöönotosta, kuten laki edellyttää. Varsinais-Suomen pelastuslaitos / riskienhallinta / varautumisen palveluyksikkö puoltaa hakijan suunnitelman toteuttava tontin 61-25-1 väestönsuojarakentaminen em. tavalla. Hakijan suunnitelmissa on rakentaa korttelin kolmelle tontille yhteiset suojatilat. Tämänhetkisen suunnitelman mukaan vaadittava varsinainen suoja-ala on 202 m<sup>2</sup>, eli edellytetään kahden S1-luokan väestönsuojan rakentamista. Mikäli halutaan rakentaa ainoastaan yksi väestönsuoja, on se toteutettava S2-luokan väestönsuojana.
- 7) Kaupunkikuvatyöryhmän ja kaupunkikuva-arkkitehdin lausunnon ehdollisuus on huomioitu täydennetyissä suunnitelmissa. Kaupunkikuva-arkkitehdin lausunto on oheismateriaalina.
- 8) Esteettömyyskoordinaattorin lausunnon ehdollisuus on huomioitu täydennetyissä suunnitelmissa ja lupaehdoin, poistumistieportaiden käsijohteita lukuun ottamatta. Esteettömyyskoordinaattorin lausunto on oheismateriaalina.
- 9) Liikennesuunnittelun lausunto on puoltava.

#### Poikkeukset:

- 1) MRL mukaista 8 metrin rakentamatonta tilaa asuinhuoneiden A10 ja A35 edessä ei ole yhteisparvekkeen sijoituessa 4 m päähän ikkunoista. Perustelu: Yhteisparveke ja maantason terassi nostavat asumisen laatua ja mahdollistavat huonokuntoisten asukkaiden ulkoilun. Keskeinen sijainti muiden yhteistilojen läheisyydessä on tarpeellinen ja perusteltu, jotta se on helposti saavutettavissa kaikista asukashuoneista.
- 2) Polkupyöräkatokset sijaitsevat rakennusalan ulkopuolella. Perustelu: Yhteiskäyttöisyys, saavutettavuus ja valvottavuus paranee.
- 3) Irtaimistovarastot sijoitetaan tontille 61-9-7. Perustelu: Irtaimistovarastojen saavutettavuus autoilla paranee.
- 4) Väestönsuoja toteutetaan saman korttelin viereiseen rakennukseen tontille 61-25-2 rasitesopimuksen mukaisesti. Perustelu: Maantason julkisivuista saadaan avoimempia, kun väestönsuoja on keskitetty naapurirakennuksen syvärunkoiseen maantasokerrokseen.
- 5) Rakennuspaikan hulevesiä ei johdeta yleisten alueiden kautta hulevesiviemäriin asemakaavamääräyksessä vaaditun mukaisesti. Perustelu: Imeytymättömät hulevedet viivytetään tontilla ja ohjataan tämän viivytysjärjestelmän kautta

kaupungin hulevesiviemäriin.

6) Tehostetun palveluasumisen portaiden kaikki käsijohteet eivät ulotu 300 mm yli tasanteen. Perustelu: Käsijohteet ulottuvat 300 mm yli tasanteen tehostetun palveluasumisen käytössä olevassa porrashuoneessa A sekä muissa sisätilojen kaiteissa. B- ja C-porrashuoneessa käsijohteet ulottuvat 300 mm yli tasanteen, kun mahdollista. Näitä porrashuoneita tehostetun palveluasumisen asukkaat käyttävät hätäpoistumistilanteessa varatienä, eivät päivittäisessä käytössä.

7) Tontin rakennusoikeus ylittyy 26m<sup>2</sup>. Perustelu: Ylitys kattaa palveluasumisen yhteiskäyttöiset saunatilat 2. kerroksessa.

**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

**Työn edistymisen mukaan pyydettyä seuraavat katselmuks:**

**Katselmus**

**Rakennus**

Aloituskokous

103923895P

Paikan merkitseminen

Kaikkiin rakennuksiin

Sijaintikatselmus

Kaikkiin rakennuksiin

Pohjakatselmus

Kaikkiin rakennuksiin

Rakennekatselmus

Kaikkiin rakennuksiin

Ilmanvaihtolaitteiden katselmus

103923895P

Vesi- ja viemärlaitteiden katselmus

103923895P

Eriyinen 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 perustettava yhteisjärjestelysopimuksen mukainen rasite palomuurin rakentamatta jättämisestä.

Ennen rakennusten käyttöönottoa on tontin 61-25-1 ulkopuolella tontilla 61-9-7 sijaitsevien 66 autopaikan ja irtaimistovarastojen käytöstä toimitettava

rakennusvalvontaviranomaiselle kaikkien osapuolten allekirjoittama yhteisjärjestelysopimus tai sopimuksen muutos tai muu sopimus. Sopimuksen mukaiset rasitteet/oikeudet ja velvollisuudet tontin 61-25-1 osalta tulee perustaa ennen rakennusten käyttöönottoa.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa tulee rakennusvalvontaviranomaiselta hakea päätöstä tonttien 61-25-1 ja 61-25-2 käytön yhteisjärjestelystä.

Irtaimistovarastojen ja autopaikkojen tulee olla käytettävissä ennen rakennuksen PRT 103923895P käyttöönottoa.

Irtaimistovarastoille tulee hakea erillinen rakennuslupa.

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.

Porrashuoneiden palo- ja henkilöturvallisuuden toiminnallinen palosuunnitelma tulee toimittaa 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.

Savunpoistosuunnitelmat on hyväksyttävä pelastusviranomaisella välittömästi rakennushankkeen aloituksen jälkeen ja savunpoiston toteutuspöytäkirjat on esitettävä pelastusviranomaiselle ennen rakennuksen käyttöönottoa.

Rakennuksen 1. ja 2.kerros on varustettava hätäkeskukseen liitetyillä paloilmoittimilla, jonka suunnitelmat on hyväksyttävä

pelastusviranomaisella välittömästi rakennushankkeen aloituksen jälkeen. Ennen rakennuksen ottamista käyttöön on paloilmoitinlaitoksen toteutuspyytäkirjat esitettävä pelastusviranomaiselle.

Rakennuksen 1. ja 2.kerros sekä porrassyöksyt on varustettava automaattisella sammutuslaitteistolla (sprinklaus), jonka suunnitelmat on hyväksyttävä pelastusviranomaisella välittömästi rakennushankkeen aloituksen jälkeen. Pelastusviranomaisille on esitettävä ennen rakennuksen käyttöönottoa automaattisen sammutuslaitteiston toteutuspyytäkirjat.

Rakennuksen 3.-7. kerros on varustettava sähköverkkoon liitettävillä palovaroittimilla.

Porrashuoneisiin tulee lisätä kerrostasanteiden kerrosnumerointi jälkivalaisevilla ja selvästi erottuvilla numeroilla.

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.

Samalla myönnetään lykkäystä väestönsuojan rakentamisvelvollisuudelle. Myöhemmin tontille 61-25-2 rakennettavaksi esitetty väestönsuojan osa on rakennettava ennen loppukatselmusta kuitenkin viimeistään viiden vuoden kuluessa rakennusten käyttöönotosta.

Ennen rakennustöiden aloittamista on tontin 61-25-1 ulkopuolella tontilla 61-25-2 sijaitsevan väestönsuojan käytöstä toimitettava rakennusvalvontaviranomaiselle rasitesopimus ja ennen rakennusten käyttöönottoa on perustettava sopimuksen mukainen rasite tonttia 61-25-1 varten.

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.

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

Ennen rakennuksen käyttöönottoa rakennusvalvontaan tulee toimittaa selvitys rakennuksen ilmanvuotoluvusta  $q_{50} = 1,5$  (m<sup>3</sup>/h m<sup>2</sup>).

Rautatieliikenteestä aiheutuva tärinä tulee huomioida rakennusten rakenteissa siten, että normaaleissa asuinrakennuksissa liikennetärinän aiheuttaman runkomelun L<sub>prn</sub> voimakkuus ei ylitä 30 dB.

Rautatieliikenteestä aiheutuva tärinä tulee huomioida rakennusten rakenteissa siten, että normaaleissa asuinrakennuksissa liikennetärinän osalta ei ylitetä VTT:n laatiman ohjeen värähtelyluokan C arvoa 0,30 mm/s. Selvitys tulee toimittaa rakennusvalvontaan ennen rakennustöiden aloittamista.

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

Ennen rakennuksen käyttöönottoa tulee rakennusvalvontaan toimittaa selvitys varautumisesta sähköautojen latauspisteisiin.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa piha-alueet tulee suojata liikenteen melua vastaan ja suojaamisesta tulee hyväksyttää suunnitelmat rakennusvalvonnassa.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa tulee rakennusvalvontaan toimittaa hyväksyttävät melumittaukset siitä, että liikennemelu ei ylitä 55dBA:ta leikki- ja oleskelualueilla.

Ennen rakennustöiden aloittamista on tehtävä selvitys maaperän saastuneisuudesta. Selvitys on toimitettava rakennusvalvontaan. Mikäli selvityksessä ilmenee tieto maaperän pilaantumisesta tai täyttömaan sisältämistä jätteinneistä, on asiassa otettava yhteys ympäristönsuojeluviranomaiseen, jolloin kaivu on tehtävä ympäristötekniisessä valvonnassa ja varmistettava haitallisten ainesten toimittaminen asianmukaiseen käsittelyyn.

Maaperän kunnostusraportti tulee hyväksyttää ympäristönsuojeluviranomaisella ennen rakentamisen aloittamista.

Alueella toimittaessa tulee noudattaa sekä kunnostuksen yleissuunnitelmaa että Turun kaupungin ympäristönsuojelun 6.11.2020 antamaa maaperän kunnostusta koskevaa päätöstä (9893-2020).

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.

Rakennusten ilmanvaihtolaitteet tulee voida pysäyttää helposta paikasta yhdellä kytkimellä.

Kosteudenhallintasuunnitelma tulee toimittaa rakennusvalvontaan ennen rakennustöiden aloittamista.

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.