

**Turun kaupunki
Rakennusvalvonta**Puolalankatu 5, PL 355,
20101 TURKU**Päätösehdotus**Päätöspäivämäärä
Valmistelija:Teuvo Kauppi**Rakennuslupa
2021-212****Rakennuspaikka**853-15-98-1
Pinta-ala 3105.0Kaupunginosa/Kylä:PÄÄSKYVU
ORILinkkitorninkatu 2
20540 TURKUKaava
Kaavanmukainen
käyttötarkoitusAsemakaava
AK-1 Asuinkerrostalojen korttelialue.**Hakija**TVT Asunnot Oy
Käsityöläiskatu 3
20100 TURKU**Toimenpide**

Uusi rakennus

- kerrostalot 2 kpl
Talo A PRT 103922400F, 35 asuntoa
Talo B PRT 103922401H, 36 asuntoa
- polkupyörävarasto PRT 103922402J
- autohalli PRT 1039223861
Ennalta-aloitus

Luvan rakennus	Pysyvärakennus- tunnus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus
1	103922400F	2640.0	2640.0	7922.0
2	103922401H	2640.0	2640.0	7922.0
3	103922402J	47.0	47.0	131.0
4	1039223861	1210.0	1210.0	3750.0

Hankkeen vaativuusluokka

Vaativa

Rakenteellinen paloturvallisuus

Paloluokka P1

Polkupyörävaraston paloluokka P3
Autohallin paloluokka P1

Lausunnot

Kaupungin kuuleminen naapurina (tonttipalvelut) KYTO	02.02.2021	Puoltava
Liikennesuunnittelu KYTO	01.02.2021	Ehdollinen
Aluepelastuslaitos Turku	10.02.2021	Ehdollinen
Turun Vesihuolto	17.02.2021	Puoltava
Kaupunkikuvatyöryhmä	20.01.2021	Pöydälle
Kaupunkikuvatyöryhmä	03.02.2021	Ehdollinen
Esteettömyyskoordinaattori	30.03.2021	Ehdollinen
Kaupunkikuva-arkkitehti	26.03.2021	Puoltava
Kaavoitus KYTO	07.06.2021	Pöydälle

Hakemuksen liitteet

Pääpiirustukset 26 kpl
Sähköinen liite: Energiaselvitys talo A ja talo B
Sähköinen liite: Hakijan vastine palotarkastajan lausuntoon
Sähköinen liite: Hakijan vastine esteettömyyskoordinaattorin lausuntoon
Sähköinen liite: Hakijan vastine kaavoituksen ja tonttipalveluiden lausuntoon
Sähköinen liite: Karttaote 6 kpl
Sähköinen liite: Kaupparekisteriote 2 kpl
Sähköinen liite: Kosteudenhallintaselvitys
Sähköinen liite: Kokousmuistio 2 kpl
Sähköinen liite: KVV-liitoskohtakartta ja lausunto
Sähköinen liite: Energiatodistus talo A ja talo B
Sähköinen liite: Ilmoitus väestönsuojasta
Sähköinen liite: LVI-suunnittelun ja toteutuksen sekä käyttöönoton perusteet
Sähköinen liite: Ennalta aloituksen takaussitoumus
Sähköinen liite: Selvitys savuttomuudesta
Sähköinen liite: Ennalta aloittamisen lupahakemus
Sähköinen liite: Hankekuvaus
Sähköinen liite: Selvitys irtaimistovarastojen mitoituksesta
Sähköinen liite: Rakenteiden suunnittelun ja toteutuksen perusteet
Sähköinen liite: Liikennemeluselvitys
Sähköinen liite: Julkisivun ääneneristävyys selvitys
Sähköinen liite: Sinivihkerroin tulokortti
Sähköinen liite: Naapurien lausunnot
Sähköinen liite: Palotekninen selvitys
Sähköinen liite: Pohjatutkimus ja perustamistapaselvitys
Sähköinen liite: Esteettömyys selvitys
Sähköinen liite: Hulevesiselvitys
Sähköinen liite: Selvitys rakennuspaikan hallinnasta
Sähköinen liite: Havainnekuva
Sähköinen liite: Valtakirja

Poikkeukset ja lisäselvitykset

Lisäselvitykset:

1) Kaupunkikuvatyöryhmä 3.2.2021 § 17: Puollettiin ehdolla, että
- ensimmäisen kerroksen ikkuna-aukotusta tulisi kehittää avoimemmaksi ja
- pihakannen asfalttiosuutta tulee vähentää esim. istutuksilla.

2) Naapureille annettu viran puolesta mahdollisuus huomautuksen antamiseen. Ei

huomauttamista.

3) Aluepelastuslaitoksen lausunto on huomioitu suunnitelmissa ja lupaehtoisissa. Lausunto oheismateriaalina.

3.1) Hakijan vastine oheismateriaalina.

4) Liikennesuunnittelun lausunto on huomioitu suunnitelmissa. Lausunto oheismateriaalina.

5) Kaavoituksen lausunto on huomioitu parvekkeita lukuun ottamatta. Kaavoittaja puoltaa rakennusmassojen ylitystä, mutta ei hyväksy parvekkeiden sijoittelua. Kaupunkikuvatyöryhmä on puoltanut parvekkeiden sijoittelun suunnitelmien mukaan. Kaupunkisuunnittelu puoltaa hule-2 -alueen poikkeusta. Lausunto oheismateriaalina.

5.1) Hakijan vastine oheismateriaalina.

6) Esteettömyyskoordinaattorin lausunto on huomioitu suunnitelmissa. Lausunto oheismateriaalina.

6.1) Hakijan vastine oheismateriaalina.

Poikkeukset:

1) Asemakaavassa autopaikkamitoitus on 1ap/85k-m² ja paikat tulee sijoittaa rakenteellisena pihakannen alle. Suunnitelmassa neljä autopaikkaa 50:stä on sijoitettu pihakannen päälle. Perustelu: johtuen tontinmuodosta. Asemapiirustuksessa ei erikseen eritellä vieraspaikkoja.

2) Asemakaavassa asuinrakennusten rakennusaloista ja pi-a -tunnuksella osoitetuista rakennusaloista on poikettu esitettyjen rakennusten ja pysäköintihallin muodon vuoksi asemapiirustuksen osoittamalla tavalla. Rakennusten keskinen etäisyys on 15 metriä, kaavassa rakennusten julkisivun tulisi olla vähintään 20 metriä. Perustelu: Näin pihakannelle ja autohalliin ajo on saatu keskitettyä tontin lounaisnurkkaan ja rakennusten väli on saatu turvalliseksi osoittamalla se vain kevyelle liikenteelle. Osa rakennusten parvekkeista sijaitsee n. 11 metrin päästä toisistaan.

3) Asemakaavassa rakennusaloille on osoitettu kerrosaloiksi 2100(A)+2100(B). Suunnitelmassa rakennettavaksi esitetään 2128(A)+2070(B). Näin ollen yhteensä rakennettavaksi esitetään 4200k-m² kaavan salliman mukaisesti, mutta kerrosalaa käytettäisiin rakennukseen A hieman enemmän, kuin rakennukseen B. Perustelu: Rakennukset ovat kokonaisalaltaan keskenään identtiset, mutta A-talon ensimmäiseen kerrokseen on sijoitettu enemmän pääkäyttötarkoituksen mukaisia rakennusoikeutta vieviä tiloja.

4) Asemakaavassa osoitetusta hule-2 alueesta on poikettu asemapiirustuksen osoittamalla tavalla. Perustelu: Tontin muodon vuoksi, joka on johtanut rakennusten ja autopaikan muotoiluun ja sijoitteluun asemapiirustuksessa esitetyllä tavalla (kts. myös poikkeukset kohta 2). Kohteen kaakkoispuolella olevan, tontin ulkopuolisen rinteeseen johdetaan tontin pintojen muotoiluilla ja niskaojin kaivoihin, joista edelleen kaavanmukaiseen hulevesijärjestelmään. Tontilla syntyneet hulevedet viivytetään 800 mm putki/säiliörakenteessa, joka sijaitsee rakennusten välissä, hieman lounaaseen kaavan osoittamasta hule-2 alueesta. Viivytysmekanismina toimii virtauksensäätökaivo.

Työtä ei saa aloittaa ennen kuin on hyväksytty:

Vastaava työnjohtaja
 KVV-työnjohtaja
 Maa- ja pohjarakennustöiden työnjohtaja
 Kosteudenhallinnan valvonnasta vastaava henkilö

Ennen kunkin työvaiheen aloittamista on rakennusvalvontaviranomaiselle esitettävä:

Rakennesuunnitelmat
 Salaojasuunnitelmat
 Vesi- ja viemärisuunnitelmat
 Ilmanvaihtosuunnitelmat
 Väestönsuojelusuunnitelmat
 Kosteudenhallintasuunnitelma
 Savunpoistosuunnitelmat
 Paalutussuunnitelma

Työn edistymisen mukaan pyydettävä seuraavat katselmuks:

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
Eriyinen palotarkastus	Kaikkiin rakennuksiin
Tarkastusasiakirja	Kaikkiin rakennuksiin
Esteettömyyskatselmus	Kaikkiin rakennuksiin
Loppukatselmus	Lupa

Muut ehdot:

Samalla myönnetään lupa suorittaa rakennustyöt ennen kuin päätös on saanut lainvoiman ehdolla, että rakennusvalvonnalle esitetään ennen töiden aloittamista hyväksyttävä vakuus.

Ennen rakennustöiden aloittamista on kirjallisesti pyydettävä 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.

Asemapiirrokseseen merkityt pelastustiet on merkittävä tontille "Pelastustie" ja "Pysäköinti kielletty" liikennemerkkein.

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

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.

Autohalli on varustettava paloilmoitinlaitoksella, jonka suunnitelmat on hyväksyttävä pelastusviranomaisella välittömästi rakennushankkeen aloituksen jälkeen. Ennen rakennuksen ottamista käyttöön on automaattisen paloilmoitinlaitoksen toteutuspöytäkirjat esitettävä pelastusviranomaiselle.

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

Sähköautojen latauspisteiden virrankatkaisu on toteutettava palokunnan hyökkäystien yhteyteen.

Porrashuoneeseen on toteutettava kerrosnumerointi.

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).

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 väriytyminen ja malliasennus on hyväksyttävä kaupunkikuva-arkkitehdilla ennen asennustyön aloittamista. Katselmuksen pöytäkirja tulee liittää loppukatselmuksiakirjoihin.

Rakenteille ja tiloille on suoritettava äänitekninen mittaus ennen tilojen käyttöönottoa.

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 loppukatselmuksiakirjoihin.

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 tulee rakennusvalvontaan toimittaa tarkennettu hulevesisuunnitelma. Suunnitelmassa tulee esittää mitoituslaskelmaan perustuva hulevesien viivyttäminen ja imeyttäminen sekä hallittu ohjaaminen tontin rajoilla. Piha on suunniteltava ja toteutettava siten, että pintavesien kuivattaminen tapahtuu tontin puolella. Tontin pintavesiä ei saa johtaa katu-, naapuri- tai puistoalueille. Painanteet tulee tehdä tarpeeksi leveinä, loivina ja syvinä.

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.