

Turun kaupunki
Rakennusvalvonta

Puolalankatu 5, PL 355,
20101 TURKU

Päätösehdotus

Päätöspäivämäärä
Valmistelija:Aila Koivumäki

Rakennuslupa
2021-843

Rakennuspaikka

853-31-17-8
Pinta-ala 9846.0

Kaupunginosa/Kylä:MÄNTYMÄKI

Kunnallissairaalan tie 36
20810 TURKU

Kaava
Kaavanmukainen
käyttötarkoitus

Asemakaava
AK Asuinkerrostalojen korttelialue.

Hakija

TVT Asunnot Oy
Käsityöläiskatu 3
20100 Turku

Toimenpide

Uusi rakennus

- kerrostalo
PRT 103948717D, 36 asuntoa
Puunkaato
Ennalta-aloitus

Luvan rakennus	Pysyvärakennus- tunnus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus
1	103948717D	2761.0	2761.0	8664.0

Hankkeen vaativuusluokka

Vaativa

Rakenteellinen paloturvallisuus

Paloluokka P1

Lausunnot

Kaupunkikuvatyöryhmä	26.05.2021	Puoltava
KYTO Liikennesuunnittelu	27.08.2021	Puoltava
Aluepelastuslaitos Turku	26.08.2021	Ehdollinen
Liikennesuunnittelu KYTO	27.08.2021	Puoltava

Hakemuksen liitteet

Pääpiirustukset 15 kpl
 Ennalta-aloituksen takaussitoumus
 Sähköinen liite: Energiaselvitys
 Sähköinen liite: Karttaote 6 kpl
 Sähköinen liite: Kosteudenhallintasuunnitelma
 Sähköinen liite: Hanke-esittely
 Sähköinen liite: Maaperän haitta-ainetutkimus
 Sähköinen liite: Rakenteiden suunnittelun ja toteutuksen perusteet
 Sähköinen liite: Julkisivun ääneneristävyys selvitys
 Sähköinen liite: Kerrosala havainne Rakennus D
 Sähköinen liite: Ilmoitus väestönsuojasta
 Sähköinen liite: LVI-suunnittelun ja toteutuksen sekä käyttöönoton perusteet asiakirja
 Sähköinen liite: Paloturvallisuuden suunnittelun ja toteutuksen perusteet
 Sähköinen liite: Selvitys väliaikaisesta pysäköinnistä
 Sähköinen liite: Palotekninen selvitys 3 kpl
 Sähköinen liite: Perustamistapalausunto
 Sähköinen liite: Esteettömyyssuunnitelma
 Sähköinen liite: Hulevesien hallinta selostus
 Sähköinen liite: SiVi laskelma
 Sähköinen liite: Selvitys rakennuspaikan hallinnasta
 Sähköinen liite: Valokuva
 Sähköinen liite: Valtakirja

Poikkeukset ja lisäselvitykset

Lisäselvitykset:

- 1) Naapureille annettu viran puolesta mahdollisuus huomautuksen antamiseen. Naapureilla ei huomautettavaa.
- 2) Aluepelastuslaitoksen lausunnon ehdollisuus on huomioitu suunnitelmissa ja lupaehdoin.
- 3) Aluepelastuslaitoksen lausunto oheismateriaalina.

Poikkeukset:

1) Rakennetaan aiemmalla luvalla rakennus B: 2716,6 m² ja tällä luvalla rakennus D: 2416,8 m², yhteensä 5133,4 m². Koko tontin rakennusoikeus on 10550 m². Nyt tontille esitetty kokonaiskerrosala on yhteensä 10667,7 m². Rakennusoikeus ylittyy koko tontilla 117,7 m² eli noin 1,1 %. Kun tarkastellaan rakennusoikeutta kaavassa esitetyllä rakennusalalla, molempien rakennusten B ja D kohdalla rakennusoikeuden ylitys on yhteensä 33,4 m² eli noin 0,7 % (rakennusala 5100 m²).

Perustelu: Esitetyllä laajuudella asunnot on saatu toimiviksi kalustettavuuden sekä mitoituksen osalta ja on voitu lisätä perheasuntoja 1 kpl/krs. Osa ylityksestä johtuu kaavan edellyttämien yhteistilojen osuudesta rakennuksen 1. kerroksessa.

2) Kaavamääräys: AK-korttelialueilla autopaikat tulee pääsääntöisesti sijoittaa asemakaavassa osoitetuille paikoille: pi-maa-alueiden maanalaiseen tilaan, auton säilytyspaikan rakennusaloille, pysäköintialueille tai rakennusten kellareihin. Poikkeaminen: Autopaikka-alueen rakennusalan rajan ylitys koilliseen ja lounaaseen (ylitys kumpaankin suuntaan n. 1.0 metriä 5.0 metrin matkalla, yhteensä n. 10.0 m²) Perustelu: Rakennuksen läheisyyteen toteutetaan 7 autopaikkaa, joista 1 on liikuntaesteisille osoitettu. Tontin pysäköintipaikat ulottuvat hieman alle metrin verran yli sille kaavassa osoitetulle alueelle. Tämä johtuu osittain liikuntaesteisille varatun autopaikan suuremmasta leveydestä.

3) Toteutetaan 14 väliaikaista autopaikkaa, jotka sijoitetaan myöhemmin rakennettavaan autohalliin sen valmistuessa vuoden 2024 aikana.

4) Kaavamääräys: Vähintään kaksi kolmasosa asuntojen polkupyöräpaikoista tulee sijoittaa lukittavaan ja säältä suojattuun, helposti käytettävään pyörävarastoon pihatasossa.

Poikkeaminen: Pyöräpaikkoja rakennetaan 2 kpl jokaista asuntoa kohti. Kaikki polkupyörät on sijoitettu katettuun tilaan ja 55 % lukittavaan tilaan.

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

Vesi- ja viemärisuunnitelmat

Ilmanvaihtosuunnitelmat

Kosteudenhallintasuunnitelma

Tarkennettu piha- ja istutussuunnitelma

Hulevesiselvitys

Alkusammutuskaluston suunnitelmat

Turva- ja merkkivalosuunnitelmat

Työn edistymisen mukaan pyydettyjä seuraavat katselmuksat:

Katselmus

Rakennus

Aloituskokous

103948717D

Paikan merkitseminen

103948717D

Sijaintikatselmus

103948717D

Pohjakatselmus

103948717D

Perustuskatselmus

103948717D

Rakennekatselmus

103948717D

Ilmanvaihtolaitteiden katselmus

103948717D

Vesi- ja viemärilaitteiden katselmus

103948717D

Väestönsuojan katselmus

103948717D

Erityinen palotarkastus

103948717D

Turva- ja merkkivalokatselmus

103948717D

Piha-alueiden katselmus

Kaikkiin rakennuksiin

Tarkastusasiakirja

Kaikkiin rakennuksiin

Esteettömyyskatselmus

Kaikkiin rakennuksiin

Loppukatselmus

Kaikkiin rakennuksiin

Muut ehdot:

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

Ennen rakennustöiden aloittamista on kirjallisesti pyydettyä rakennusvalvonnalta rakennustyön aloituskokouksen järjestämistä.

Vastaavaksi työnjohtajaksi hyväksytyn henkilön on pidettävä työmaan tarkastusasiakirjaa, joka sisältää selonteon rakennustyön eri vaiheista.

Asemapiirrokseen merkittyjen tilapäisten autopaikkojen lopullinen ja pysyvä sijainti tulee osoittaa ja olla käytössä ennen loppukatselmusta.

Asemapiirrokseen 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.

Rakennus on varustettava sähköverkkoon liitettävillä palovaroittimilla.

Tontin pelastussuunnitelma on päivitettävä muutosten osalta.

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).

Ulkoseinät on toteutettava siten, että melutaso asuntojen sisätiloissa ei ylitä Valtioneuvoston päätöksessä 993/92 annettuja päivä- (35 dB) ja yöohjearvoja (30 dB). Kaavamerkintä: rakennuksen ulkoseinien, ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyyden liikennemelua vastaan tulee olla desibeleinä (dBA) vähintään merkinnässä näytetyn luvun suuruinen 34 dBA.

Rakennussuunnitelmien yhteydessä on toimitettava julkisivujen ääneneristävyyslaskelmat.

Tontilla säilytettäväksi esitetyt puut ja kasvillisuus on suojattava asianmukaisesti rakennustyön ajaksi.

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

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

Ennen rakennustöiden aloittamista on rakennusvalvonnassa hyväksyttävä rakennuspaikan hulevesisuunnitelma virtauslaskelmineen.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa on allekirjoitettava luvan saajan ja Turun kaupungin välinen erillinen käyttöoikeussopimus pelastusajoneuvon pelastuspaikan sijoittamisesta yleiselle alueelle luvassa esitetylle paikalle. Sopimusneuvottelut käyttöoikeussopimuksesta kaupungin kanssa tulee aloittaa viipymättä, kuitenkin viimeistään 6 kuukautta ennen suunniteltua rakennuksen käyttöönottoa.

Ennen rakennustöiden aloittamista on tarkennettu pihasuunnitelma hyväksyttävä rakennusvalvonnan hortonomilla.

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

Porrashuoneet on varustettava pelastuslaitoksen ohjeen mukaisella kerrosnumeroinnilla.

Tontille on sijoitettava pelastuslaitoksen ohjeen mukainen osoitenumerointia selventävä alueopaste.

Julkisivun ja pihaseinän materiaalit, värytys (värimallit) ja detaljit (mallit) on hyväksyttävä kaupunkikuva-arkkitehdilla ennen ko. rakennustyön aloittamista, katselmuksen pöytäkirja on liitettävä loppukatselmuksiasiakirjoihin.

Asemakaavassa määrättyä i-1 -alueelta kaadettavat puut tulee korvata vähintään 3 uudella isoksi kasvavalla lehtipuulla. Istutuspaikkaa voi vaihtaa, mutta uusien taimien tulee sijoittua i-1 -alueelle.

Istutettavien taimien tulee olla mahdollisimman suurta kokoluokkaa, vähintään rym (rungon ympärysmitta metrin korkeudelta mitattuna) 16-18.

Tulee huolehtia siitä, että Valtioneuvoston asetus (241/2017) rakennuksen sekä piha-alueiden esteettömyydestä toteutuu kaikilta osiltaan.

Kunnallissairaalamaille tulevan tonttiliittymän osalta on huolehdittava, että ohjeiden mukaiset näkemäalueet toteutuvat.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa on rakennusvalvontaviranomaiselle toimitettava tonttien 853-31-17-8 ja 853-31-17-10 välinen molempien osapuolten allekirjoittama rasitesopimus tontin 853-31-17-8 oikeudesta käyttää pelastusajoneuvon pelastuspaikkaa tontilla 853-31-17-10 ja sopimuksen mukainen rasite perustettava.

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 voimassaoloaika ei pidennetä sen voimassaoloaikana.