

**Turun kaupunki
Rakennusvalvonta**Puolalankatu 5, PL 355,
20101 TURKU**Päätösehdotus**Päätöspäivämäärä
Valmistelija:Meri-Tuuli Tuomi**Rakennuslupa
2020-981****Rakennuspaikka**853-16-41-5
Pinta-ala 4514.0

Kaupunginosa/Kylä:VARISSUO

Kousankuja 4
20610 TURKUKaava
Kaavanmukainen
käyttötarkoitusAsemakaava
AK**Hakija**TVT Asunnot Oy
Käsityöläiskatu 3
20100 TURKU**Toimenpide**

Muu muutostyö

- huoneistojaon muuttaminen
- pohjakerrokseen sijoitetaan huoneistojen varastotilat, uusi pesulatilaa kuivaushuoneineen, lastenvaunujen säilytys, uusi kerhotila, yhteinen saunaosasto, sekä talon tekniset yms. yhteistilat
- tasakaton muuttaminen pulpettikatoksi
- vesikattorakenteiden uusiminen kokonaisuudessaan vesikatteineen
- uudet räystäskourut ja syöksytorvet
- julkisivuverhouksen uusiminen ja lisälämmöneristys
- ikkunoiden ja ulko- sekä väliovien uusiminen
- uusi aukkoja kantaviin sekä kevyisiin seiniin
- asuntojen hygienia-tilojen uusiminen: hormien, pintalattioiden ja väliseinien purkaminen ja rakentaminen uudelleen
- parvekkeiden uusiminen ja lisäys
- Kerrostalot PRT 103452413L (talo A), 103452414M (talo B) ja 103452415N (talo C)
- Uusi rakennus
- pyöräkatos PRT 103940501C
- Piha-alueen muutos- ja korjaustyöt
- piha-alueiden muutokset sekä osittainen korjaus ja uusinta
- pinnoitteiden uusinta ja vaihto
- uusia kulkureittejä, pelastusteitä sekä uudet nostopaikat pelastusajoneuvoille
- osa kasveista ja puista poistetaan, osa korvataan uusilla

**Luvan
rakennus****Pysyvä-rakennus-
tunnus****Kokonaisala****Kerrosala****Tilavuus**

1	103452413L	2548.0	2548.0	7360.0
2	103452414M	2177.0	2177.0	6350.0
3	103452415N	2193.0	2193.0	6380.0
4	103940501C	74.0	74.0	178.0

Hankkeen vaativuusluokka

Vaativa

Rakenteellinen paloturvallisuus

Paloluokka P1

Lausunnot

Aluepelastuslaitos Turku	22.09.2020	Ehdollinen
Liikennesuunnittelu KYTO	10.09.2020	Kieltävä
Hortonomi	21.04.2021	Ehdollinen

Hakemuksen liitteet

Pääpiirustukset 18 kpl
 Sähköinen liite: Energiaselvitys
 Sähköinen liite: Hakijan vastine liikennesuunnittelun lausuntoon
 Sähköinen liite: Kaupparekisteriote
 Sähköinen liite: Kosteudenhallintaselvitys
 Sähköinen liite: Äänitekniikan selvitys
 Sähköinen liite: Koonti hakijan selvityksistä/topten aputilat
 Sähköinen liite: Alapohjien radontiivistykset ja lisälämmöneristys vastine
 Sähköinen liite: Rakennusrasite - Autopaikat
 Sähköinen liite: Korjaus- ja muutostöiden hankekuvaus
 Sähköinen liite: KEM-selvitys
 Sähköinen liite: KEM-selvitys-Havainne
 Sähköinen liite: LVI-suunnittelun ja toteutuksen sekä käyttöönoton perusteet
 Sähköinen liite: Rakennetekninen selvitys
 Sähköinen liite: Rakennusrasite - Väestönsuoja
 Sähköinen liite: Paloturvallisuussuunnitelma
 Sähköinen liite: Paloturvallisuussuunnitelma - Liite kuvat
 Sähköinen liite: Savunpoistosuunnitelma
 Sähköinen liite: Savunpoistosuunnitelma - Liite kuvat
 Sähköinen liite: Perustamistapaselvitys Piharakennus
 Sähköinen liite: Selvitys purkujätteen käsittelystä
 Sähköinen liite: Selvitys rakennuspaikan hallinnasta
 Sähköinen liite: Valtakirja

Poikkeukset ja lisäselvitykset

Lisäselvitykset:

1) Asuntoja kolmessa rakennuksessa on tällä hetkellä seuraavasti: 33 kpl 3h+k, 36 kpl 2h+k, 17kpl 1h+k. Yhteensä asuntoja on 86 kpl. Rakennuslupaa haetaan 17 kpl 1h+kt, 1kpl 2h+k, 85 kpl 2h+kt, 16kpl 3h+k, jolloin asuntoja on muutoksen jälkeen yhteensä 119 kpl.

2) Kaupunkikuvatyöryhmä 23.9.2020 § 95: Kaupunkikuvatyöryhmä päätti ennakkolausuntonaan puoltaa hanketta. Rakennusten parvekejulkisivun yläreunan väritystä voisi harkita. Lausunto on huomioitu suunnitelmissa.

- 3) Liikennesuunnittelu on antanut kielteisen lausunnon koskien pelastustietä, joka alkuperäisessä suunnitelmassa oli esitetty Suurpäänkadulle. Pelastustie on muutettu kulkemaan Kousankadun kautta, ja kulku suurpäänkadulle tulee estää pelastuslaitoksen hyväksymällä puomilla. Kielteinen lausunto ja hakijan vastine oheismateriaalina.
- 4) Hortonomi on antanut ehdollisen lausunnon. Lausunnossa on esitetty korvaavien puiden lisäämistä kaadettavien puiden tilalle, sekä suositeltu kaadettavaksi elinkaarensa loppupuolella olevia puita rakennusten ja Suurpäänkadun välissä. Lausunto on huomioitu suunnitelmissa. Lausunto oheismateriaalina.
- 5) Aluepelastuslaitoksen lausunto on huomioitu suunnitelmissa ja lupaehdoin. Lausunto oheismateriaalina.
- 6) Naapureille on annettu viran puolesta mahdollisuus huomautuksen antamiseen. Naapureilla ei huomautettavaa hankkeesta.
- 7) Kerrosala muuttuu asuinrakennusten osalta laskentatavan muutoksen seurauksena. Asuinrakennuksia ei laajenneta.
- 8) Autopaikat sijaitsevat kiinteistöllä 853-16-41-6 ja niistä on perustettu rasite. Väestönsuoja sijaitsee eri kiinteistöllä Turun kaupungin yhteisessä väestönsuojassa.
- 9) Rakennukset sijaitsevat alle 8m etäisyydellä toisistaan. Olemassa olevien rakennusten paloturvallisuutta ei heikennetä muutosten myötä.
- 10) Asuinrakennuksissa oleviin porrashuoneiden elementtiportaisiin tai kaiteisiin ei tehdä muutoksia tämän luvan yhteydessä.
- 11) Kylpyhuoneiden lattiapintaa ei saada muun asunnon lattiapinnan tasolle, ja sen myötä kylpyhuoneiden kynnykskorkeutta ei saada <20mm. Koska kyseessä on korjaushanke, esteettömyysasetusta ei sovelleta.
- 12) Piha-alueelle toteutetaan erillinen varastorakennus polkupyörien säilytystä varten. Rakennuskohtaiset lastenvaunu-/apuvälinesäilytykset sijaitsevat vastaavasti maantasokerroksissa. Erillinen selvitys apu- ja varastotiloista oheismateriaalina.
- 13) Pyöräpaikkoja on esitetty 184 paikkaa 119 asuntoa kohden, jolloin paikkoja on 1,55 asuntoa kohden. 2021 voimaan tulleen rakennusjärjestyksen mukaan polkupyöräpaikkojen järjestämisvelvollisuus ei koske vähäistä lisärakentamista, eikä rakennuksen korjaus- ja muutostyötä.

Poikkeukset:

- 1) Asemakaavan mukainen rakennusoikeus on 2160 m² + 1800m² + 2160 m². Muutostyön jälkeen asuinrakennusten rakennusoikeudellinen kerrosala on 2281 m² + 1960 m² + 1936 m². Ylitys on yhteensä 131 m². Uutena rakennuksena tehdään pyöräkatos, jonka kerrosala on 74 m². Kerrosalan ylitystä tulee yhteensä 205 m², 3,35%.
- 2) Asemakaavan mukaan kellariin saa tehdä 50% ylemmän kerroksen kerrosalasta. Asuinrakennus B:n kellarin rakennusoikeudellinen kerrosala ylittää 50% ylemmän kerroksen rakennusoikeudellisesta kerrosalasta. Rakennuksissa A ja C vastaava ala on alle 50%.
- 3) Pyöräkatos sijoittuu kokonaisuudessaan rakennusalan ulkopuolelle.

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
 Palokatkosuunnitelmat

Työn edistymisen mukaan pyydettyjä seuraavat katselmukset:

Katselmus	Rakennus
Aloituskokous	Kaikkiin rakennuksiin
Rakennekatselmus	Kaikkiin rakennuksiin
Ilmanvaihtolaitteiden katselmus	Kaikkiin rakennuksiin
Vesi- ja viemärlaitteiden 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.

Niissä kellaritiloissa, joissa käyttötarkoitus muuttuu asuintiloiksi, tulee tehdä radonmittaus. Mittauksen tulosten perusteella tulee osana rakennesuunnitelmia laatia selvitys siitä, miten huolehditaan, ettei mahdollinen radon pääse asuintiloihin.

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.

Rakennus on varustettava paloviranomaisen hyväksymällä alkusammutuskalustolla.

Päivitetty pelastussuunnitelma on esitettävä erityisellä palotarkastuksella

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

Läpikulku Suurpäänkadulle on estettävä puomilla. Puomi on hyväksyttävä pelastusviranomaisella.

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.