

**Turun kaupunki
Rakennusvalvonta**Puolalankatu 5, PL 355,
20101 TURKU**Päätösehdotus**Päätöspäivämäärä
Valmistelija: Anitta Sundvall**Rakennuslupa
2021-1080****Rakennuspaikka**853-61-7-14
Pinta-ala 10719.0

Kaupunginosa/Kylä: SATAMA

Hovineidonkatu 5
20200 TURKUKaava
Kaavanmukainen
käyttötarkoitusAsemakaava
TTV**Hakija**Kiinteistö Oy Herttuankulma
c/o Pohjola Rakennus Oy Suomi, Ajurinkatu 2
20100 TURKU**Toimenpide**

Uusi rakennus

- kerrostalo A, PRT 103958458M
- kerrostalo B, PRT 1039584723
- piharakennus, PRT 1039584734

Aitaaminen

- kadunpuoleiset muurit ja pollarit
- väliaikaiset aidat korttelin sisällä

Sijoittuu myös tontille 61-7-34
Ennalta-aloitus

Luvan rakennus	Pysyvärakennus- tunnus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus
1	103958458M	2980.0	2950.0	8777.0
2	1039584723	2989.0	2952.0	8780.0
3	1039584734	104.0	104.0	355.0

Hankkeen vaativuusluokka

Vaativa

Rakenteellinen paloturvallisuus

Paloluokka P1

Piharakennus P3

Lausunnot

Liikennesuunnittelu KYTO	16.03.2021	Ehdollinen
Aluepelastuslaitos Turku	05.02.2021	Ehdollinen
Aluepelastuslaitos Turku	03.02.2021	Puoltava
Ympäristöterveydenhuolto KYTO	29.01.2021	Puoltava
Kaupunkikuvatyöryhmä	17.02.2021	Ehdollinen
Kaavoitus KYTO	24.09.2021	Puoltava
Kaupunkikuva-arkkitehti	18.10.2021	Ehdollinen
Liikennesuunnittelu KYTO	25.10.2021	Puoltava
Hortonomi	25.10.2021	Puoltava

Hakemuksen liitteet

Pääpiirustukset 36 kpl
 Sähköinen liite: Kaupparekisteriote
 Sähköinen liite: Valtakirja
 Sähköinen liite: Kaavoitus sopimus
 Sähköinen liite: Poikkeukset liitteineen
 Sähköinen liite: Pohjatutkimus ja perustamistapaselvitys liitteineen
 Sähköinen liite: Palotekninen selvitys liitteineen
 Sähköinen liite: Havainnekuva
 Sähköinen liite: Selvitys hulevesien johtamisesta liitteineen
 Sähköinen liite: Selvitys laajuustiedoista 2 kpl
 Sähköinen liite: Tietomalli 2 kpl
 Sähköinen liite: Rakenteiden suunnittelun ja toteutuksen perusteet
 Sähköinen liite: Raideliikenteen aiheuttaman tärinän selvitys koskien koko korttelia
 Sähköinen liite: Ilmoitus väestönsuojasta 2 kpl
 Sähköinen liite: Katusuunnitelmat
 Sähköinen liite: Ulkovaipan ääneneristävyys selvitys
 Sähköinen liite: LVI-suunnittelun ja toteutuksen perusteet
 Sähköinen liite: Liikennekaavio
 Sähköinen liite: Pihasuunnitelma Herttuatar 1 ja 2
 Sähköinen liite: Pihasuunnitelma koko Linnakortteli
 Sähköinen liite: Yhteisjärjestelysopimus
 Sähköinen liite: Liikennekaavio, parkkihalli
 Sähköinen liite: Energiaselvitys 3 kpl

Poikkeukset ja lisäselvitykset

Lisäselvitykset:

- 1) Naapureille annettu viran puolesta mahdollisuus huomautuksen antamiseen.
- 2) Kaupunkikuvatyöryhmä 17.2.2021 § 26: Kaupunkikuvatyöryhmä päätti ennakkolausuntonaan puoltaa hanketta seuraavilla maininnoilla:
 - huomiota tulee kiinnittää jätehuoneen maisemointiin sekä suurkorttelipihan yhteisöllisyyteen,
 - on tärkeätä, ettei etupihoja aidata liian umpinaisesti,
 - pinnakaiteiset ripustetut avoparvekkeet vaihtelevasti sijoitettuna on hyvä ratkaisu
 - kattojen piiput tulee koota hallituiksi ryhmiä
- 3) Kaupunkikuvatyöryhmän lausunnon ehdollisuus on huomioitu täydennetyissä suunnitelmissa ja lupaehdoin.
- 4) Kohteelle on myönnetty poikkeamispäätös pihakannen sijoittamisesta, pihakannen raskaan pelastusajoneuvon kestävydestä, pelastusauton ajoliittymästä, rakennusalojen ylittämistä, rakennusoikeuksien käsittelystä yhtenä

kokonaisuutena ja polkupyöräpaikkojen määrästä.

- 5) Aluiden AK-1 ja AK-3 rakennusoikeus käsitellään kokonaisuutena, yhteensä 21400 m², joka sijoitetaan kaavamääräysten mukaisille AK-1, AK-3 ja LPA-1 aloille.
- 6) Pihakannelle sijoitetaan väliaikaista aitaamista.
- 7) Rakennuspaikan siniviherkertoimen tavoitetaso on 0,8 (R_j), saavutettu taso 0,862.
- 8) Aluepelastuslaitoksen lausunnon ehdollisuus on huomioitu täydennetyissä suunnitelmissa ja lupaehdoin.
- 9) Kaupunkikuva-arkkitehdin lausunnon ehdollisuus on huomioitu täydennetyissä suunnitelmissa ja lupaehdoin.
- 10) Liikennesuunnittelun lausunnon ehdollisuus on huomioitu täydennetyissä suunnitelmissa ja liikennesuunnittelu on puoltanut hanketta.
- 11) Ehdolliset lausunnot oheismateriaalina.
- 12) Kaavoituksen ja rakennusvalvonnan hortonomin puoltavat lausunnot.
- 13) Rakennushankkeessa noudatetaan Kuivaketju10:ä
- 14) Rakennuskielto, tontti ei ole voimassa olevan asemakaavan mukainen.

Vähäiset poikkeukset:

- 1) Palomuurin rakentamatta jättäminen. Pysäköintihalli varustetaan automaattisella sammutuslaitteistolla.
- 2) Kadun varrella katutason julkisivuissa umpinaisten ulkoseinien osuus 97 % asemakaavassa sallitun enintään 40% sijaan. Julkisivu käsitellään lasijulkisivun omaisesti.
- 3) Rakennetaan parveketorneja. Asemakaavamääräyksen mukaan yhtenäisiä parveketorneja ei sallita. Rakennettavat parvekkeet luovat toivottua kaupunkimaisemaa.
- 4) I-kerroksiset rakennusosat on toteutettava niin, että kattopinta-alasta vähintään 2/3 on hulevesiä viivyttävää viherkattorakennetta, jonka pidätyskerroksen paksuus on vähintään 70 mm. Toteutetaan 1280 m² vaaditun 1316 m² sijaan. Vajausta 36 m². Viherkattorakenteen lisäksi on kivituhkapintaisia rakenteita 290 m².
- 5) Antmanipuiston puoleisten rakennusten puiston puoleiset kattovedet johdetaan viivyttämättöminä puiston hulevesirakenteisiin. Asemakaavamääräyksen mukaan ainoastaan perustusten kuivatusvedet ja viherkatoilta tulevat hulevedet saa kytkeä suoraan hulevesiviemäriin.

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
- Salaojasuunnitelmat
- Tarkennettu piha- ja istutussuunnitelma

Työn edistymisen mukaan pyydettävä seuraavat katselmukset:

Katselmus	Rakennus
Aloituskokous	Kaikkiin rakennuksiin
Paikan merkitseminen	Kaikkiin rakennuksiin

Sijaintikatselmus	Kaikkiin rakennuksiin
Pohjakatselmus	103958458M
Pohjakatselmus	1039584723
Rakennekatselmus	Kaikkiin rakennuksiin
Ilmanvaihtolaitteiden katselmus	Kaikkiin rakennuksiin
Vesi- ja viemärlaitteiden katselmus	Kaikkiin rakennuksiin
Väestönsuojan katselmus	103958458M
Väestönsuojan katselmus	1039584723
Eriytynen palotarkastus	Kaikkiin rakennuksiin
Tarkastusasiakirja	Kaikkiin rakennuksiin
Loppukatselmus	Kaikkiin rakennuksiin

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 pyydetävä rakennusvalvonnalta rakennustyön aloituskokouksen järjestämistä.

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

Määräalasta 61:7:14-M501 ja 61:7:34-M502 muodostettavan tontin tulee olla rekisterissä ennen rakennusten käyttöönottoa.

Ennen rakennusten käyttöönottoa on perustettava yhteisjärjestelysopimuksen mukaiset oikeudet ja velvollisuudet.

Asemapiirroksen 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.

Pelastustien käyttö tonttiliikenteeseen tulee estää liikennemerkkein ja puomein liittymäkieltoalueella.

Pelastussuunnitelma on esitettävä erityisellä palotarkastuksella.

Asuinrakennukset on varustettava paloviranomaisen hyväksymällä alkusammutuskalustolla.

Savunpoistosuunnitelmat on hyväksyttävä pelastusviranomaisella välittömästi rakennushankkeen aloituksen jälkeen ja savunpoiston toteutuspyytäkirjat on esitettävä

pelastusviranomaiselle ennen rakennuksen käyttöönottoa.

Rakennuksien porrashuoneiden käytävien palo- ja henkilöturvallisuutta tulee parantaa. Rakennustyönaikainen muutoslupa tulee toimittaa ja hyväksyttää rakennusvalvonnassa ennen rakennustöiden aloittamista.

Rakennus on varustettava sähköverkkoon liitettävillä palovaroittimilla. Palovaroittimia tulee olla vähintään 1kpl / alkava 60 m² / asunto.

Porrashuoneeseen on toteutettava kerrosnumerointi.

Mahdolliset vaiheistetut käyttöönotot on suunniteltava ja koko tontin vaiheistus on toteutettava niin, että käyttöönotetuissa osissa lainsäädännön mukainen palo- ja henkilöturvallisuus toteutuu.

Ennen rakennustöiden aloittamista tulee rakennusvalvontaan toimittaa selvitys lasitettujen parvekkeiden ja piharakennuksen välisestä paloturvallisuuden toteutumisesta.

Ennen rakennustöiden aloittamista on rakennusvalvonnalle esitettävä rakennustöistä mahdollisesti aiheutuvien vaurioiden arvioimiseksi selvitys ympäröivillä kiinteistöillä toteutetuista rakenteiden tarkastuksista ja seurantasuunnitelma.

Ennen rakennustöiden aloittamista on rakennusvalvonnalle esitettävä selvitys, ettei rakentamisesta aiheudu haittaa oleville rakenteille kuten hulevesiverkoston runkolinjat. Rakentamisalueella sijaitsevat johto- ja kaapelilinjat on huomioitava.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa rakennusvalvontaan tulee toimittaa selvitys rakennuksen ilmanvuotoluvusta $q_{50} = 2,0$ (m³/h m²).

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

Aikaisemman toiminnan mahdollisesti aiheuttama maaperän pilaantuminen pitää selvittää ja mahdollisesti pilaantuneet maat pitää tarvittaessa kunnostaa ennen rakentamista. Haitta-ainepitoisten massojen kaivuusta ja poistamisesta tulee sopia ennakkoon Turun kaupungin Ympäristönsuojelutoimiston kanssa.

Alle 50 m etäisyydelle rautatiestä suunniteltavien asuinrakennusten välipohjat tulee suunnitella ja toteuttaa siten, että niiden ominaistaajuus ei ole alueella $f = 8 \dots 12,5$ Hz.

Katusuunnitelman tarkentuessa on varmistettava rakennussuunnitelman yhteensopivuus sen kanssa. Erityisesti on huolehdittava, että mahdollisten sisäänkäyntien ja pelastusauton nostopaikkojen toimivuus kadun puolella on varmistettu suhteessa katusuunnitelmassa esitettyihin korkeusasemiin ja rakenteisiin.

Porrashuoneiden tehosteseinien detaljit (mallit) on hyväksyttävä kaupunkikuva-arkkitehdilla ennen ko. rakennustyön aloittamista, katselmuksen pöytäkirja on liitettävä loppukatselmusasiakirjoihin.

Rakennuksen katolle tai julkisivuille ei saa tehdä muita kuin lupapiirustuksissa esitettyjä ilmanvaihtoon tai tuuletukseen liittyviä säleikköjä, kojeita tai piippuja.

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.

Piippujen sijoittelu ja ryhmittely hyväksyttävä kaupunkikuva-arkkitehdilla ennen asennustyön aloittamista. Katselmuksen pöytäkirja tulee liittää loppukatselmusasiakirjoihin.

Katujulkisivun umpinaisten osien käsittely ja taustavalaistu printtilasiseinä on hyväksyttävä kaupunkikuva-arkkitehdilla ennen asennustyön aloittamista. Katselmuksen pöytäkirja tulee liittää loppukatselmusasiakirjoihin.

Rautatieliikenteestä aiheutuva värinä tulee huomioida rakennusten rakenteissa siten, että normaaleissa asuinrakennuksissa liikennetärinän osalta ei ylitetä VTT:n laatiman ohjeen värähtelyluokan C arvoa 0,30 mm/s tai voimassa olevaa määräysarvoa.

Rautatieliikenteestä aiheutuva värinä tulee huomioida rakennusten rakenteissa siten, että normaaleissa asuinrakennuksissa liikennetärinän aiheuttaman runkomelun $L_{pr,m}$ voimakkuus ei ylitä A-painotettua suositusarvoa 35 dB tai voimassa olevaa

määräysarvoa.

Kortteliin tulee rakentaa tilat polkupyörien kunnostusta ja pesua varten.

Kaikki korttelissa muodostuva hulevesi on kerättävä ja johdettava katu- ja puistoalueille rakennettavan yhtenäisien altainen, painanteiden, ojien tai muiden pintarakenteiden keruujärjestelmän kautta puisto- tai katualueella olevaan yleiseen järjestelmään.

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

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.