

**Turun kaupunki
Rakennusvalvonta**

Puolalankatu 5, PL 355,
20101 TURKU

Päätösehdotus

Päätöspäivämäärä
Valmistelija:Eija Rasimus

**Rakennuslupa
2021-1074**

Rakennuspaikka

853-9-10-13
Pinta-ala 4942.0

Kaupunginosa/Kylä:9

Puutarhakatu 55
20100 TURKU

Kaava
Kaavanmukainen
käyttötarkoitus

Asemakaava
TT

Hakija

Asunto Oy Turun Linnanmalmin Ahjo
c/o Jatke Länsi-Suomi Oy, Linnankatu 50
20100 TURKU

Toimenpide

Uusi rakennus

- kerrostalo (asuntoja 77 kpl)
PRT 103957769D
- autosuoja/pihakansi
PRT 103962492S

Luvan rakennus	Pysyvärakennus- tunnus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus
1	103957769D	3841.0	3841.0	11520.0
2	103962492S	264.0	264.0	870.0

Hankkeen vaativuusluokka

Vaativa

Rakenteellinen paloturvallisuus

Paloluokka P1

Lausunnot

Kaupunkikuvatyöryhmä	31.03.2021	Kieltävä
Kaupunkikuvatyöryhmä	28.04.2021	Ehdollinen
Aluepelastuslaitos Turku	03.09.2021	Ehdollinen

Aluepelastuslaitos Turku	31.08.2021	Puoltava
Liikennesuunnittelu KYTO	02.09.2021	Ehdollinen
Kaavoitus KYTO	09.11.2021	Puoltava

Hakemuksen liitteet

Pääpiirustukset 15 kpl
 Sähköinen liite: Katukorkeudet
 Sähköinen liite: Pituusleikkaus kortteli
 Sähköinen liite: Rakennesuunnittelun perusteet
 Sähköinen liite: Paloturvallisuuden suunnittelun ja toteutuksen perusteet
 Sähköinen liite: SiVi-laskelma
 Sähköinen liite: Liite AP- ja PP-paikat ja irt.varastot
 Sähköinen liite: Rasiustodistus
 Sähköinen liite: Liitoslausunto
 Sähköinen liite: Liitoslausuntokartta
 Sähköinen liite: Liite ulkokaiteet
 Sähköinen liite: Kerrosalataulukko Ahjo
 Sähköinen liite: Selvitys hulevesien johtamisesta
 Sähköinen liite: Poikkeukset kaavasta
 Sähköinen liite: Pohjatutkimus ja perustamistapaselvitys
 Sähköinen liite: Hallituksen kokouksen pöytäkirjaote
 Sähköinen liite: Velvoitetut energiaratkaisut ja niiden osoittaminen - Lämpöhäviön tasauslaskelma
 Sähköinen liite: Väyläviraston lausunto
 Sähköinen liite: Ennakkoneuvottelumuistio
 Sähköinen liite: Muistio - Vesihuolto palaveri
 Sähköinen liite: Muistio - Hulevesipalaveri
 Sähköinen liite: Muistio - Pelastuslaitos ennakkopalaveri
 Sähköinen liite: Muistio - Lupapalaveri
 Sähköinen liite: Energiatodistus - luonnos
 Sähköinen liite: Energiaselvitys
 Sähköinen liite: Esisopimus rasitteista - Luonnos
 Sähköinen liite: Kiinteistörekisteriote
 Sähköinen liite: Kerrosalalaskelma kortteli
 Sähköinen liite: Väestönsuojailmoitus
 Sähköinen liite: Pihasuunnitelma - alustava
 Sähköinen liite: Korttelipohja 1. kerros
 Sähköinen liite: Kerrosalakaaviot
 Sähköinen liite: Havainnekuvat
 Sähköinen liite: LVI-suunnittelun ja toteutuksen sekä käyttöönoton perusteet
 Sähköinen liite: Huoneistoalalaskelma
 Sähköinen liite: Rakennussuunnittelun perusteet ja hankekuvaus
 Sähköinen liite: Selvitykset hallinnasta ja valtuuksista luvan hakemiseen
 Sähköinen liite: Valtakirjat

Poikkeukset ja lisäselvitykset

Lisäselvitykset:

- 1) Naapureille annettu viran puolesta mahdollisuus huomautuksen antamiseen. Naapureilla ei huomautettavaa hankkeesta.
- 2) Kaupunkikuvatyöryhmä 31.3.2021 § 42: Kaupunkikuvatyöryhmä ei puolla hanketta ja esittää näkemyksensä, että
 - Ylempien kerrosten sisäänvetoa pidettiin erittäin tärkeänä ja se tulee toteuttaa suunnitelmissa.
 - Ylimpien kerrosten julkisivumateriaalin tulee olla eri kuin alemmissä kerroksissa.

- Julkisivujen väri vaihtoehtoja pidettiin kehityskelpoisina, ylimpien kerrosten sisäänveto vaikuttaa jatkosuunnitteluun.
 - Pihan viihtyisyyteen ja turvallisuuteen tulee kiinnittää huomiota, pihakannta tulee laajentaa pysäköintipaikkojen päälle kaavan mahdollistamalla tavalla.
- 3) Kaupunkikuvatyöryhmä 28.4.2021 § 55: Kaupunkikuvatyöryhmä päätti lausuntonaan puoltaa hanketta ehdolla, että:
- Rakennusten väritystä ja yläosan julkisivulevyä pidettiin hyvänä.
 - Rakennusten kahden ylimmän kerroksen tulee olla selkeästi sisäänvedetyt.
 - Ikkunauhojen vertikaalisuus on liian korostunut.
 - Autokatosten viherkaton tulee olla osa rakennusten vehreää käyttöpihaa.
 - Maantasokerroksen betonimaisuutta tulee vielä keventää ja elävöittää kauttaaltaan esimerkiksi katujulkisivun tapaan puumateriaaleilla.
- 4) Kaupunkikuvatyöryhmä on lausunut koko kiinteistön 9-10-13 hankkeista yhteisesti. Kaupunkikuvatyöryhmän lausunnon ehdollisuus on huomioitu täydennetyissä suunnitelmissa.
- 5) Aluepelastuslaitoksen lausunnon ehdollisuus on huomioitu suunnitelmissa ja lupaehdoin. Lausunto oheismateriaalina.
- 6) Liikennesuunnittelun lausunnon ehdollisuus on huomioitu suunnitelmissa. Lausunto oheismateriaalina.
- 7) Liikennesuunnittelu on tarkentanut lausuntoa 25.10.2021; katualueelle sijoitettavat pelastusajoneuvojen pelastuspaikat tulee sijoittaa kadun suuntaisesti siten, että niiden keskilinja on 10 m katualueen reunasta. Lausunnon tarkennus on huomioitu suunnitelmissa.
- 8) Rakennuspaikan siniviherkertoimen (vihertehokkuuden erittely ja mitoitus tonttitasolla) tavoitetaso on 0,9 (asemakaava), saavutettu taso 0,9.
- 9) MRL 115 §:n sallima rakennusoikeuden ylitys, kun ulkoseinän paksuus on enemmän kuin 250 mm ja muut sallitut ylitykset (sallittu 3700 m², rakennetaan 3841 m², josta ulkoseinän paksuuden 250 mm ylittävää osuutta 80,5 m² ja muuta sallittua ylitystä 263 m², rakennusoikeutta jää 202,5 m²).

Poikkeukset:

- 1) Autopaikkojen määrä: Ahjossa kahden autopaikan vajoaus kaavan mukaisesta määrästä. Koko korttelin alueella kuuden autopaikan vajoaus kaavan mukaisesta määrästä.

Perustelu: Vajoaus korvataan sitoutumisella korttelin yhteiseen yhteiskäyttöauton (1kpl) käyttöön ja korttelin yhdeksällä ylimääräisellä polkupyöräpaikalla.

- 2) Oleskelu- ja leikkialueiden määrä: Kaavan mukainen vaatimus Ahjossa 385 m². Koko korttelin alueella kaavan mukainen vaatimus 1155 m². Suunnitelmassa toteutuu yhteensä n. 800 m², josta Ahjon osuus n. 290 m².

Perustelu: Pihakannen ja tontin koko ei mahdollista tätä suurempaa oleskelualueiden laajuutta. Oleskelu- ja leikkialueet toteutetaan korttelin kaikille rakennuksille yhteiskäyttöisinä.

- 3) Rakennuksen lounaiskulma, eteläsivu sekä lounaiskulman parveke ylittävät rakennusalan rajan vähäisessä määrin.

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
 Paalutussuunnitelma
 Palokatkosuunnitelmat

Työn edistymisen mukaan pyydettyjä seuraavat katselmuksia:

Katselmus	Rakennus
Aloituskokous	Kaikkiin rakennuksiin
Paikan merkitseminen	Kaikkiin rakennuksiin
Sijaintikatselmus	Kaikkiin rakennuksiin
Pohjakatselmus	Kaikkiin rakennuksiin
Rakennekatselmus	Kaikkiin rakennuksiin
Ilmanvaihtolaitteiden katselmus	103957769D
Vesi- ja viemärlaitteiden katselmus	Kaikkiin rakennuksiin
Väestönsuojan katselmus	103957769D
Erityinen 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 rakennusvalvontaviranomaiselle toimitettava kaikkien osapuolten allekirjoittama yhteisjärjestelysopimus tonttijaon mukaisten tonttien 9-10-23, 9-10-24 ja 9-10-25 välisistä oikeuksista ja velvollisuuksista.

Rakennusta ei saa ottaa käyttöön ennen kuin tonttijaon mukainen tontti 9-10-23 on merkitty kiinteistörekisteriin.

Ennen rakennustöiden aloittamista on tehtävä luvan saajan ja Turun kaupungin välinen sopimus kaivualueen ulottamisesta tontin rajan ulkopuolelle.

Pohjarakenteiden laatusuunnitelma on toimitettava rakennusvalvonnan tarkastusinsinöörille ennen pohjarakennustöihin ryhtymistä.

Katusuunnitelman tarkentuessa on varmistettava rakennussuunnitelman ja katusuunnitelman yhteensopivuus. Erityisesti on huolehdittava, että sisäänkäyntien toimivuus kadun puolella on varmistettu suhteessa katusuunnitelmassa esitettyihin korkeusasemiin ja rakenteisiin sekä jalkakäytävän käytön ja huollon toimivuus ulospäin

avautuvien ulko-ovien kohdalla.

Niihin tiloihin, jotka avautuvat suoraan kadulle ja ovat asukkaiden käytössä, on oltava yksi esteetön kulku. Jos esteetön kulku on ainoastaan kadun puolelta, on tilojen lattiakorko sovittava katusuunnitelmaan tai sovittava erikseen Turun kaupungin kaupunkirakentamisen toteutussuunnittelun kanssa. Mahdollinen suunnitelma on esitettävä rakennusvalvontaviranomaiselle esteettömän kulun toimivuuden varmistamiseksi.

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.

Asemapiirrokseen merkityt pelastustiet on merkittävä tontille alueopastein sekä "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 on esitettävä erityisessä palotarkastuksessa.

Autosuoja on varustettava uloskäytäväopastuksella ja valaistuksella sekä paloviranomaisen hyväksymällä alkusammutuskalustolla.

Porrashuoneet on varustettava pelastuslaitoksen ohjeen mukaisella kerrosnumeroinnilla.

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

Sähköautojen latauspisteiden virrankatkaisu on toteutettava palokunnan hyökkäystien yhteyteen.

Rakennusvaiheistukset on toteutettava siten, ettei toteutus heikennä palo- tai henkilöturvallisuutta.

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

Julkisivujen väritys (värimallit) ja detaljit (mallit),

julkisivujen metalliverkkolevy malli sekä paikoitusalueen radan suoja-aidan teräsverkkomalli ja väri on hyväksyttävä kaupunkikuva-arkkitehdilla ennen ko. rakennustyön aloittamista. Katselmuksen pöytäkirja on liitettävä loppukatselmuksi kirjoihin.

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.

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.

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

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

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

Rakentamisessa on huomioitava Väyläviraston lausunnon määräykset ja ehdot. Rata-alueesta syntyvä tärinä ja melu sekä rata-alueen stabiiliteettivaatimukset on huomioitava suunnitelmissa ja tontin rakentamisessa. Tehdyt suunnitelmat ja selvitykset tulee hyväksyttää Väylävirastossa ennen rakennustöiden aloittamista.

Ennen rakennustöiden aloittamista tulee rakennusvalvontaan esittää vähintään viiden vuoden määräaikainen allekirjoitettu sopimus yhteiskäyttöautosta ko. tontille.

Sopimuksen mukainen yhteiskäyttöauto vähintään

viideksi vuodeksi tulee olla asukkaiden käytössä ennen rakennuksen käyttöönottoa. Mikäli yhteiskäyttöautojärjestelystä luovutaan osittain tai kokonaan, on puuttuvat velvoiteautopaikat toteutettava tai järjestettävä muualta kohtuullisen etäisyyden päässä kiinteistöstä.

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.