

**Turun kaupunki
Rakennusvalvonta**

Puolalankatu 5, PL 355,
20101 TURKU

Päätösehdotus

Päätöspäivämäärä
Valmistelija:Nea Tuominen

**Rakennuslupa
2021-1412**

Rakennuspaikka

853-6-40-20
Pinta-ala 1990.0

Kaupunginosa/Kylä:6

Ketarantie 39
20100 TURKU

Kaava
Kaavanmukainen
käyttötarkoitus

Asemakaava
AK-1 Asuinkerrostalojen korttelialue.

Hakija

Asunto Oy Turun Tuomaanpihan Valo
c/o Rakennusliike Lapti Oy, Veistämönaukio 1-3
20100 TURKU

Asunto Oy Turun Tuomaanpihan Kajo
c/o Rakennusliike Lapti Oy, Veistämönaukio 1-3
20100 TURKU

Kiinteistö Oy Turun Tuomaanpihan Parkki
c/o Rakennusliike Lapti Oy, Veistämönaukio 1-3
20100 TURKU

Toimenpide

Uusi rakennus

- kerrostalo PRT 1039724267 (talo C, Kajo, asuntoja 46 kpl)
- kerrostalo PRT 1039724289 (talo D, Valo, asuntoja 46 kpl)

Luvan rakennus	Pysyvärakennus- tunnus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus
1	1039724267	2944.0	2639.0	9150.0
2	1039724289	2940.0	2635.0	9190.0

Hankkeen vaativuusluokka

Vaativa

Rakenteellinen paloturvallisuus

Paloluokka P1

Lausunnot

Aluepelastuslaitos Turku	02.11.2021	Puoltava
Aluepelastuslaitos Turku	10.11.2021	Ehdollinen

Hakemuksen liitteet

Pääpiirustukset 26 kpl
 Sähköinen liite: Palotekninen selvitys liitteineen
 Sähköinen liite: Naapurien lausunnot 9 kpl
 Sähköinen liite: Pohjatutkimus ja perustamistapaselvitys
 Sähköinen liite: Selvitys hulevesien johtamisesta
 Sähköinen liite: Valtakirja 3 kpl
 Sähköinen liite: Viranomaislausunto - Pelastuslaitoksen lausunto kuivanousuista
 Sähköinen liite: Selvitys rakennuspaikan hallinnasta
 Sähköinen liite: Rasitustiedot
 Sähköinen liite: Kosteudenhallintaselvitys - Kuivaketju10
 Sähköinen liite: Muu liite - Näytepistekartta, vanhat tutkimukset
 Sähköinen liite: Muu liite - Yhteisjärjestelysopimuksen liitteet, luonnos
 Sähköinen liite: Muu liite - Alustava sinivihkerroin, koko korttelin osalta
 Sähköinen liite: Muu liite - Rakenteiden perusteet, Kajo
 Sähköinen liite: Muu liite - Yhteisjärjestelysopimusluonnos
 Sähköinen liite: Energiaselvitys 2 kpl liitteineen
 Sähköinen liite: Hallinnanjakosopimus
 Sähköinen liite: Kaupparekisteriote 3 kpl
 Sähköinen liite: Muu liite - Julkisivun ääneneristävyyselvitys, Kajo ja Valo
 Sähköinen liite: Muu liite - Rakenteiden perusteet, Valo
 Sähköinen liite: Muu liite - Pelastuslaitoksen lausunnon liite: Kuivanoususuunnitelma
 Sähköinen liite: Muu liite - Ilmoitus väestönsuojasta, Kajo ja Valo
 Sähköinen liite: Muu liite - Kajo: LVI-suunnittelun ja toteutuksen sekä käyttöönoton perusteet
 Sähköinen liite: Muu liite - Yhteisjärjestelysopimuksen saatekirje
 Sähköinen liite: Muu liite - Liikennemeluselvitys, Kajo ja Valo
 Sähköinen liite: Muu liite - Lisäliite liikennemeluselvitykseen, Kajo ja Valo
 Sähköinen liite: Muu liite - Tiilimallit ja saumaustaastien sävyt
 Sähköinen liite: Muu liite - Hankekuvaus
 Sähköinen liite: Muu liite - pima, näytepistekartta
 Sähköinen liite: Muu liite - Valo: LVI-suunnittelun ja toteutuksen sekä käyttöönoton perusteet
 Sähköinen liite: Muu liite - Päätös pilaantuneen maaperän puhdistamista 18.06.2020
 Sähköinen liite: Muu liite - Korttelin pihasuunnitelma 1.11.2021 tilanteella
 Sähköinen liite: Muu liite - Lautakunnan esittelymateriaali

Poikkeukset ja lisäselvitykset

Lisäselvitykset:

- 1) Hakija on kuullut naapuri ja naapurit puoltavat hanketta.
- 2) Aluepelastuslaitoksen lausunto väestönsuojaan liittyen on puoltava.
- 3) Aluepelastuslaitoksen lausunto on ehdollinen ja ehdot on otettu huomioon päivitettyissä suunnitelmissa ja lupaehdoin. Ehdollinen lausunto on oheismateriaalina.
- 4) Kaupunkikuvatyöryhmä 26.8.2020 § 83: Kaupunkikuvatyöryhmässä käsiteltiin Ketarantien koko korttelisuunnitelmaa. Sokkelissa kiveystä pidettiin hyvänä materiaalina. Ylimmän kerroksen raskautta tulee keventää esim. julkisivumateriaalien ja -sävyjen avulla. Tulevissa hankkeissa tulee huolehtia riittävästä vaihtelusta sommittelussa, väreissä ja materiaaleissa sekä alimman ja ylimmän kerroksen käsittelyssä. Kaupunkikuvatyöryhmän lausunto on otettu

huomioon hankkeessa.

5) Esittelymateriaali on oheismateriaalina.

6) Asuntokohtainen raitisilman sisäänottojen ohjeellinen etäisyys (3m) viereisen asunnon parvekkeeseen ei kaikissa asunnoissa täyty.

Poikkeukset:

1) Polkupyöräpaikkojen laskennassa käytetään laskentatapaa 1pp / 30 kem², kaavan vaatimuksena on 2pp / asunto. Vaadittu pyöräpaikkamäärä on 184 ja toteutetaan 169. Perusteluna on rakennusjärjestyksen vaatimuksen mukainen laskentatapa (1pp / 30 kem²).

2) Oleskelu- ja leikkialue sijaitsee tontin ulkopuolella. Korttelin yhteisjärjestelyissä otettu huomioon yhteiset korttelipihat.

3) Jätepiste sijaitsee tontin ulkopuolella. Korttelin yhteisjärjestelyissä otettu huomioon yhteiset jätepisteet lähellä Ketarantietä.

4) Rakennusoikeutta ylitetään 3 m².

5) Vesikaton ylin korkeusasema +39,00 ylitetään n. 460 mm välttämättömien teknisten laitteiden osalta (hissikuilun ylätila). Räytäkorko on +39,00. Pihakannen korkoasema ja normaalit kerroskorkeudet johtavat suunnitelmassa käytettyyn räystäskorkeuteen, jonka hissikuilun ylätila ylittää.

6) Parveke sijaitsee johtoa varten varatulla alueen osalla (z=sähkö). Alueelle ei saa sijoittaa mitään rakennuksen osia, laitteita tai istutuksia. Parvekkeet sijaitsevat 4,2 m katupinnan yläpuolella eivätkä haittaa Turku Energia Sähköverkot Oy toimintaa alueella.

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

Kosteudenhallintasuunnitelma

Työn edistymisen mukaan pyydettyjä seuraavat katselmukset:

Katselmus

Rakennus

Aloituskokous

Kaikkiin rakennuksiin

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

1039724289

Eriyinen palotarkastus

Kaikkiin rakennuksiin

Tarkastusasiakirja

Kaikkiin rakennuksiin

Loppukatselmus

Kaikkiin rakennuksiin

Muut ehdot:

Ennen rakennustöiden aloittamista on kirjallisesti pyydyttävä rakennusvalvonnalta rakennustyön aloituskokouksen järjestämistä.

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

Ennen rakennusten käyttöönottoa tulee rakennusvalvontaviranomaiselle toimittaa kaikkien osapuolten allekirjoittama yhteisjärjestelysopimus korttelin 853-6-40 kiinteistöjen välisistä rasitteista ja muista oikeuksista. Sopimuksen mukaiset rasitteet/oikeudet ja velvollisuudet tontin 6-40-20 osalta tulee perustaa ennen rakennusten käyttöönottoa.

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

Liiketila on varustettava alkusammutuskalustolla ja valaistulla poistumistieopasteella.

Rakennustöiden vaiheistukset on suunniteltava ja tehtävä siten, ettei ne heikennä työmaiden tai rakennusten palo- ja henkilöturvallisuutta.

Lonttistentien puoleisen julkisivun parvekkeet sijaitsevat johtoa varten varatulla alueen osalla ulokkeena n. 4,2 m katupinnan yläpuolella. Turku Energia Sähköverkot Oy:lle tulee rakentamisesta ilmoittaa hyvissä ajoin ennen rakennustöihin ryhtymistä.

Tontin ulkopuolella sijaitsevat jätepiste ja leikki- ja oleskelualueet tulee olla käyttöönotettavissa samanaikaisesti asuinrakennuksen kanssa.

Rakennuksessa tulee olla kaasuntunnistimella (ammoniakki) varustettu automaattisesti sulkeutuva koneellinen ilmanvaihto, jonka hälyttimet tulee kytkeä automaattiseen ilmanvaihdon hätäpysäytykseen ja yhdistää kiinteistöhälyttimeen.

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

Turva- ja merkkivalosuunnitelmat on hyväksyttävä pelastusviranomaisella välittömästi rakennushankkeen aloituksen jälkeen ja kyseessä olevien laitteiden toteutuspöytäkirjat on esitettävä pelastusviranomaiselle ennen rakennuksen

käyttöönottoa.

Rakennus on varustettava savunpoistojärjestelmällä, jonka suunnitelmat on hyväksyttävä pelastusviranomaisella välittömästi rakennushankkeen aloituksen jälkeen ja savunpoiston toteutuspöytäkirjat on esitettävä pelastusviranomaiselle ennen rakennuksen käyttöönottoa.

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

Kuivanoususta on tehtävä LVI-suunnitelma, joka on esitettävä pelastuslaitokselle.

Porrashuoneeseen on toteutettava kerrosnumerointi.

Korttelialueen maaperän pilaantuneisuus ja puhdistustarve on arvioitava. Jos maaperä todetaan pilaantuneeksi, on se kunnostettava ennen rakentamiseen ryhtymistä. Rakentamisen yhteydessä tulee seurata alueelta poistettavien täyttömaiden laatua. Jos täyttömaiden laatu aiheuttaa epäilyn mahdollisista haitta-aineista tai täyttömaa sisältää jätteenäisiä, on asiassa otettava yhteys kaupungin ympäristönsuojeluviranomaiseen. Tällöin maa-ainesten kaivu on tehtävä ympäristötekniikassa valvonnassa sekä varmistettava haitallisten aineiden toimittaminen asianmukaiseen käsittelyyn.

Rakennesuunnitelmien yhteydessä on toimitettava julkisivujen ääneneristävyyslaskelmat, jolla osoitetaan, että kaavamääräys julkisivujen ääneneristävyydestä toteutuu.

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 voimassaoloa ei pidennetä sen voimassaoloaikana.

