

**Turun kaupunki  
Rakennusvalvonta**

Puolalankatu 5, PL 355,  
20101 TURKU

**Päätösehdotus**

Päätöspäivämäärä  
Valmistelija:Eija Rasimus

**Rakennuslupa  
2021-1601**

**Rakennuspaikka**

853-9-10-13  
Pinta-ala 4942.0

Kaupunginosa/Kylä:9

Malminkatu 11  
20100 TURKU

Kaava  
Kaavanmukainen  
käyttötarkoitus

Asemakaava  
TT

**Hakija**

Asunto Oy Turun Linnanmalmin Vasara  
c/o Liedon Säästöpankki, Hyvättyläntie 4  
21420 LIETO

**Toimenpide**

Uusi rakennus

- kerrostalo PRT 103988550B  
asuntoja 63 kpl  
- autosuoja PRT 103988551C

Luvan rakennus	Pysyvärakennus- tunnus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus
1	103988550B	3303.0	3303.0	9730.0
2	103988551C	371.0	371.0	1230.0

**Hankkeen vaativuusluokka**

Vaativa

**Rakenteellinen paloturvallisuus**

Paloluokka P1

**Lausunnot**

Kaavoitus KYTO	07.12.2021	Ehdollinen
Aluepelastuslaitos Turku	20.12.2021	Ehdollinen
Liikennesuunnittelu KYTO	07.01.2022	Ehdollinen
Tonttipalvelut KYTO	21.12.2021	Puoltava
Aluepelastuslaitos Turku VSS	03.02.2022	Puoltava
Kaupunkikuva-arkkitehti	10.02.2022	Ehdollinen

## Hakemuksen liitteet

Pääpiirustukset 13 kpl  
 Sähköinen liite: Pituusleikkaus kortteli  
 Sähköinen liite: Rasitustodistus  
 Sähköinen liite: Naapurien lausunnot tontti 61-7-14  
 Sähköinen liite: Naapurien lausunnot Väyläviraston  
 Sähköinen liite: Julkisivumateriaalit  
 Sähköinen liite: Värijulkisivut  
 Sähköinen liite: Liitoslausunto  
 Sähköinen liite: Vastine väyläviraston kuulemiseen  
 Sähköinen liite: Lainhuutotiedot  
 Sähköinen liite: Liitoslausuntokartta  
 Sähköinen liite: AP- ja PP-paikat, sekä irtaimistovarastot  
 Sähköinen liite: Pohjatutkimus ja perustamistapaselvitys  
 Sähköinen liite: Poikkeukset  
 Sähköinen liite: Perustamistapalausunto  
 Sähköinen liite: Valtakirja  
 Sähköinen liite: Tasauslaskenta  
 Sähköinen liite: Hulevesiselvitys  
 Sähköinen liite: Valtakirja  
 Sähköinen liite: Naapurit viran puolesta  
 Sähköinen liite: Paloturvallisuuden suunnittelun ja toteutuksen perusteet  
 Sähköinen liite: Korttelipohja  
 Sähköinen liite: Yhteiskäyttöautosopimus  
 Sähköinen liite: Ennakkoneuvottelumuistio  
 Sähköinen liite: Ulkokaiteet  
 Sähköinen liite: Rakennesuunnittelun perusteet  
 Sähköinen liite: Julkisivumateriaalit  
 Sähköinen liite: Pelastuslaitos palaverimuistio  
 Sähköinen liite: Kosteudenhallintaselvitys  
 Sähköinen liite: Esittelymateriaali  
 Sähköinen liite: Energiaselvitys liitteineen  
 Sähköinen liite: Muistio palopalaveri  
 Sähköinen liite: Pihasuunnitelma  
 Sähköinen liite: Väestönsuojailmoitus  
 Sähköinen liite: Liikkumiskaavio  
 Sähköinen liite: Esisopimus rasitteista, luonnos  
 Sähköinen liite: Linnanmalmin Vasara LVI-suunnittelun ja toteutuksen sekä käyttöönoton perusteet  
 Sähköinen liite: Ajantasakaava  
 Sähköinen liite: Kerrosalataulukko Vasara  
 Sähköinen liite: Havainnekuvia  
 Sähköinen liite: Kerrosalakaaviot  
 Sähköinen liite: Kaavamääräykset  
 Sähköinen liite: Katukorkeudet  
 Sähköinen liite: Rakennussuunnittelun perusteet ja hankekuvaus  
 Sähköinen liite: Viherkerroin -laskelma  
 Sähköinen liite: Yhteiskäyttöauton sitoumus  
 Sähköinen liite: Huoneistoalalaskelma

## 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, pihakantta 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) Kaavoituksen lausunnon ehdollisuus on huomioitu suunnitelmissa. Lausunto oheismateriaalina.

6) Kaupunkikuva-arkkitehti lausunnossaan puoltaa hanketta ehdolla, että:

- 1.krs julkisivuun esitetyn alumiinisäleikön väri tulee hyväksyttäväksi kaupunkikuva-arkkitehdillä. Säleikön materiaali ei saa olla liian kiiltävä. Polttomaalausta tulee tutkia.

- Julkisivulevyjen kiinnitys tulee toteuttaa piilokiinnityksenä 1.krs:ssa

7) Aluepelastuslaitoksen lausunnon ehdollisuus on huomioitu suunnitelmissa ja lupaehdoin. Lausunto oheismateriaalina.

8) Aluepelastuslaitos on hyväksynyt väestönsuojan suojatilan poikkeavan koon; toteutettavan suojatilan koko 95.5 m<sup>2</sup>. Asetuksen mukainen suojatilan koko 90.0 m<sup>2</sup>.

9) Liikennesuunnittelun lausunnon ehdollisuus on huomioitu suunnitelmissa ja lupaehdoin. Lausunto oheismateriaalina.

Liikennesuunnittelun lausunnossa on myös As Oy Turun Linnanmalmin Ahjoon ja Teräkseen kohdistuvia mainintoja, joita ei huomioida tässä luvassa.

10) Rakennuspaikan siniviherkertoimen tavoitetaso on 0.9 (asemakaava), saavutettu taso 0.9.

Poikkeukset:

1) Autopaikkojen määrä: Vasarassa kahden autopaikan vajeus kaavan mukaisesta määrästä. Koko korttelin alueella kuuden autopaikan vajeus kaavan mukaisesta määrästä. Perustelu: Vajeus korvataan sitoutumisella yhteiskäyttöauton (1kpl) käyttöön ja korttelin ylimääräisillä polkupyöräpaikoilla (15 kpl).

2) Oleskelu- ja leikkialueiden osalta kaavan mukainen vaatimus Vasarassa 315 m<sup>2</sup>. Koko tontin alueella kaavan mukainen vaatimus 1155 m<sup>2</sup>. Suunnitelmassa toteutuu n. 800 m<sup>2</sup>, josta Vasaran osuus n. 240 m<sup>2</sup>. Perustelu: Pihakannen ja tontin koko ei mahdollista tätä suurempaa oleskelualueiden laajuutta. Oleskelu- ja leikkialueet toteutetaan tontin kaikille rakennuksille yhteiskäyttöisinä.

3) Sallitun kerrosalan ylitys (sallittu 2850 m<sup>2</sup> + 100 m<sup>2</sup>, rakennetaan 3303 m<sup>2</sup>, josta ulkoseinän paksuuden 250 mm ylittävää osuutta 68 m<sup>2</sup>, liiketilaa 86.5 m<sup>2</sup> ja muuta sallittua ylitystä 246.5 m<sup>2</sup>, jolloin ylitykseksi jää 52 m<sup>2</sup> (1.8 %)). Perustelu: Ahjon toteutus kahdeksankerroksisena yhdeksän kerrokseen sijaan johti siitä vajeaksi jäävän rakennusoikeuden osittaisen jakamisen tontin muille rakennuksille. Tontin

kokonaisrakennusoikeus ei ylitä.

4) Kaavan mukaan liiketilaan käytettävä rakennusoikeus tulee olla 100 m<sup>2</sup>. Suunnitelmassa toteutuu 86.5 m<sup>2</sup>. Perustelu: Pohjakerroksen rajallisista tiloista johtuen isompi liiketila ei ole mahdollinen. Liiketilän koko on lähellä kaavan vaatimusta.

5) Poikkeus väestönsuoja-asetuksesta: Suoja-alan koko on 95.5 m<sup>2</sup> sallitun 90.0 m<sup>2</sup> sijaan. Suojatila toteutetaan yhdellä suojahuoneella ja kahdella iv-laitteella. Perustelu: poikkeus ei heikennä suojautumismahdollisuutta.

**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

Palokatkosuunnitelmat

**Työn edistymisen mukaan pyydettyä seuraavat katselmukset:**

**Katselmus**

**Rakennus**

Aloituskokous

Kaikkiin rakennuksiin

Paikan merkitseminen

Kaikkiin rakennuksiin

Sijaintikatselmus

Kaikkiin rakennuksiin

Pohjakatselmus

Kaikkiin rakennuksiin

Rakennekatselmus

Kaikkiin rakennuksiin

Ilmanvaihtolaitteiden katselmus

103988550B

Vesi- ja viemärlaitteiden katselmus

Kaikkiin rakennuksiin

Väestönsuojan katselmus

103988550B

Eriyinen 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 9-10-25 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 lattiakorke sovitettava 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, "Pelastustie" ja "Pysäköinti kielletty" liikennemerkein. Naapurikiinteistöille osoitetut pelastusreitit ja nostopaikat on sovittava.

Pelastustiet on rakennettava katuluokan 3 mukaisesti ja paloauton toimintapaikan (leveys 6 m) kohdalla tukijalkojen alla kantavuuden on oltava 250 kN/m<sup>2</sup>.

Pelastussuunnitelma on esitettävä erityisessä palotarkastuksessa.

Liiketila ja 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 1kpl/alkava 60m<sup>2</sup>/asunto.

Sähköautojen latauspisteiden virrankatkaisu on toteutettava palokunnan hyökkäystien yhteyteen.

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

Samalla myönnetään lupa rakentaa tontille rakennettavia rakennuksia (Teräs ja Vasara) varten yhteinen väestönsuoja, joka on rakennettava valmiiksi ennen rakennusten käyttöönottoa.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa rakennusvalvontaan tulee toimittaa selvitys rakennuksen ilmanvuotoluvusta  $q_{50} = 2,0$  (m<sup>3</sup>/h m<sup>2</sup>).

Julkisivujen väritys (värimallit) ja detaljit (mallit), 1. kerroksen julkisivulevyjen piilokiinnitys ja julkisivujen alumiinisäleikön väri sekä paikoitusalueen radan suoja-aidan teräsverkkomalli ja väri on hyväksyttävä kaupunkikuva-arkkitehdilla ennen ko. rakennustyön aloittamista. Katselmuksen pöytäkirja on liitettävä loppukatselmuksiasiakirjoihin.

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 pihalueilla.

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

Ennen rakennustöiden aloittamista on tehtävä selvitys maaperän saastuneisuudesta. Selvitys on toimitettava rakennusvalvontaan. Mikäli selvityksessä ilmenee tieto maaperän

pilaantumisesta tai täyttömaan sisältämistä jäteaineksista, on asiassa otettava yhteys ympäristönsuojeluviranomaiseen, jolloin kaivu on tehtävä ympäristötekniisessä valvonnassa ja varmistettava haitallisten aineiden toimittaminen asianmukaiseen käsittelyyn.

Ennen rakennustöiden aloittamista tulee rakennusvalvontaan toimittaa tarkennettu hulevesisuunnitelma. Suunnitelmassa tulee esittää mitoituslaskelmaan perustuva hulevesien viivyttäminen ja imeyttäminen sekä hallittu ohjaaminen tontin rajoilla. Piha on suunniteltava ja toteutettava siten, että pintavesien kuivattaminen tapahtuu tontin puolella. Tontin pintavesiä ei saa johtaa katu-, naapuri- tai puistoalueille.

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 alkamista

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.