

**Turun kaupunki
Rakennusvalvonta**

Puolalankatu 5, PL 355,
20101 TURKU

Päätösehdotus

Päätöspäivämäärä
Valmistelija: Perttu Nieminen

**Rakennuslupa
2021-1512**

Rakennuspaikka

853-35-22-5
Pinta-ala 25143.0

Kaupunginosa/Kylä: KOIVULA

Sorakatu 5
20730 TURKU

Kaava
Kaavanmukainen
käyttötarkoitus

Asemakaava
TP

Hakija

Lujatalo Oy
Yliopistonkatu 31
20100 Turku

Toimenpide

Uusi rakennus

- kerrostalo A , 7-kerroksinen (asuntoja 66 kpl) PRT 1039798069
- kerrostalo B, 8- kerroksinen (asuntoja 76 kpl) PRT 103979818N
- pihakannen alainen autohalli, PRT 1039798623
- asuinrakennuksen katolle asennetaan aurinkopaneeleja

Luvan rakennus	Pysyvä rakennus-tunnus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus
1	1039798069	3763.0	3587.0	12133.0
2	103979818N	4262.0	3903.0	14013.0
3	1039798623	2183.0	2183.0	7400.0

Hankkeen vaativuusluokka

Vaativa

Rakenteellinen paloturvallisuus

Paloluokka P1

Lausunnot

Aluepelastuslaitos Turku	18.11.2021	Ehdollinen
Aluepelastuslaitos Turku	11.11.2021	Puoltava
Kaupunkikuvatyöryhmä	28.04.2021	Pöydälle

Kaupunkikuvatyöryhmä	12.05.2021	Ehdollinen
KYTO Toteutussuunnittelu	20.01.2022	Ehdollinen
KYTO Kunnossapito	13.01.2022	Puoltava
Kaupunkikuva-arkkitehti	13.12.2021	Ehdollinen
Aluepelastuslaitos Turku	23.02.2022	Puoltava
Turku Energia	28.02.2022	Ehdollinen

Hakemuksen liitteet

Pääpiirustukset 35 kpl
 Sähköinen liite: Hallinnanjakosopimus liitteineen
 Sähköinen liite: Selvitys rakennuspaikan hallinnasta liitteineen
 Sähköinen liite: Valtakirja 2 kpl
 Sähköinen liite: KYTON lausunto katukorkeuksien huomioimisesta
 Sähköinen liite: KYTO Kunnossapidon lausunto
 Sähköinen liite: Turku Enegian lausunto muuntamosta
 Sähköinen liite: Geotekninen suunnitelma
 Sähköinen liite: Karttaote liitteineen
 Sähköinen liite: Pohjatutkimus ja perustamistapaselvitys liitteineen
 Sähköinen liite: Palotekninen selvitys liitteineen
 Sähköinen liite: Valokuva 6 kpl
 Sähköinen liite: Selvitys esteettömyydestä liitteineen
 Sähköinen liite: Selvitys hulevesien johtamisesta liitteineen
 Sähköinen liite: Selvitys laajuustiedoista (talo A ja B)
 Sähköinen liite: Meluselvitys
 Sähköinen liite: Selvitys yhteistiloista
 Sähköinen liite: Selvitys autopaikoista
 Sähköinen liite: Selvitys jäteastioista
 Sähköinen liite: Selvitys parvekkeiden ääneneristävydestä
 Sähköinen liite: Selvitys ulkovaipan ääneneristävydestä
 Sähköinen liite: Ilmoitus väestönsuojasta
 Sähköinen liite: Energiaselvitys liitteineen
 Sähköinen liite: Lautakunnan esittelymateriaali

Poikkeukset ja lisäselvitykset

Lisäselvitykset:

- 1) Naapureille annettu viran puolesta mahdollisuus huomautuksen antamiseen.
- 2) Kaupunkikuvatyöryhmä 12.5.2021 § 59: Puollettiin ehdolla, että IV-konehuoneiden materiaalia ja sijoitusta vielä tutkitaan katujulkisivujen osalta.
- 3) Kaupunkikuva-arkkitehdin lausunto on huomioitu suunnitelmissa. Lausunnon jälkeen suunnitelmia on julkisivujen osalta vielä muutettu ja ne on esitelty 21.01.2022 (muistio). Kaupunkikuva-arkkitehti on puoltanut muutoksia.
- 4) Pelastuslaitoksen lausunto on huomioitu suunnitelmissa ja lupaehtoisissa.
- 5) Talo A:n kaksi ulokeparvekettä sijoittuvat kiinteistön 37-22-1 puolelle. Asiasta on sovittu kiinteistöjen välisessä yhteisjärjestelysopimuksessa.
- 6) Palomuri tontin rajalla jätetään toteuttamatta ja paloturvallisuudesta huolehditaan korvaavilla ratkaisuilla.
- 7) Yhteiskäyttöautopaikkaa, sitä koskevan sopimuksen rautessa, korvaavien autopaikkojen sijoitus on esitetty liitteenä olevassa autopaikkaselvityksessä.
- 8) Talo A:n ja talo B:n ulkoiluvälinevrastossa kulkuluiskan kaltevuus ei täytä vaatimusta. Varastoihin on esteetön kulkuyhteys toista kautta.
- 9) KYTO toteutussuunnittelun lausunto on huomioitu lupaehtoisissa.
- 10) Palomuri jätetään rakentamatta tontin rajalla. Paloturvallisuuden toteutuminen varmistetaan korvaavin rakentein.
- 11) Turun rakennusjärjestys määrää osoittamaan vihertehokkuutta koskevan

tavoitteen täyttymisen (viherkertoimen arvo) rakentamista koskevan lupahakemuksen yhteydessä. Siniviherkertoimen tavoitetaso asumisen alueella on 0,8. Tontilla saavutettu siniviherkerroin on 0,77.

12) Pelastuslaitoksen, kaupunkikuva-arkkitehdin, Turku Energian ja kaupunkiympäristön palvelukokonaisuuden toteutussuunnittelun lausunnot sekä lautakunnan esittelymateriaali oheismateriaalina.

13) Turku Energian lausunto huomioitu lupaehtoissa.

Poikkeukset:

- 1) Rakennusten ensimmäisen kerroksen vaadittu korkeus 4,5 metriä toteutuu vain osassa rakennuksia. Perusteluna rakennusten haastava sovittaminen ympäröivien katu- ja piha-alueiden sekä pihakannen korkeuksiin.
- 2) Sallitun kerrosalan ylitys rakennus B:n osalta (talo B:ssä sallittu 3150 m², rakennetaan 3903 m², josta sallittua ylitystä 551 m², jolloin ylitykseksi jää 202 m² (6,4%)). Talon A osalta rakennusoikeutta jää käyttämättä 202 m², joten tontin kokonaisrakennusoikeus ei ylitä.
- 3) Rakennusten sisäänkäyntitasot sijoittuvat katualueelle. Rakennusten seinustalla sisäänkäyntitason alueella ei ole huoltoa vaativaa kulkuväylää.
- 4) Katualueelle ulottuvien parvekkeiden syöksytorvet ja sadevesien keräys sijoittuvat katualueelle. Sadevedet ohjataan kiinteistön sadevesijärjestelmään.
- 5) Pihakannelle ei ole sallittua sijoittaa autopaikkoja. Pihakannelle sijoitetaan 6 kpl vierasautopaikkoja ja yksi liikkumisesteisten autopaikka. Pihakannen laadukkuutta autopaikkojen osalta parannetaan käyttämällä pintamateriaalina nurmikiveä.
- 6) Kadun suuntaan avautuvista katutaso julkisivuista umpinaista julkisivuosaa on A-talossa 58% ja B-talossa 55% sallitun enintään 40% sijaan. Arkkitehtonisista syistä on haluttu korostaa julkisivutiilien osuutta katutasossa.
- 7) Piha-alueelle sijoittuu leikki- ja oleskelutilaa 864 m² vaaditun 1420 m² (10 m² / asunto) sijaan. Tarkoitukseen käytettävää piha-aluetta vievät välttämättömät kulkuväylät ja pelastustiet, pihakannelle sijoitettavat autopaikat sekä istutuksille varatut alueet.
- 8) Pihakannen pinta-alasta 34% on istutettua aluetta vaaditun 50% sijaan ja istutetusta alueesta 42% on kasvualustaltaan riittävä pienten puiden ja pensaiden istuttamiseen vaaditun 50% sijaan. Pihakansi on täyteen rakennettu ja kulkuväylät sekä pelastustiet vievät ison osan käytettävästä alasta.
- 9) Rakennuksen A päätyparvekkeet sijoittuvat kiinteistön 37-22-1 puolelle. Parvekkeet sijoittuvat korkealle (yli 12 m) maan pinnasta ja kyseinen tontinosa on varattu ajoyhteydelle ja johdoille. Sijoittamisesta sovitaan kiinteistöjen välisessä yhteisjärjestelysopimuksessa.

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 pyydyttävä 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	1039798069
Eriytynen 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 rakennuksen käyttöönottoa on perustettava rasitesopimuksen mukaiset rasitteet.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa on yhteisjärjestelysopimukset päivitettävä ja tehtävä päätös yhteisjärjestelysopimusten mukaisista yhteisjärjestelyistä. Tulevien tonttien 37-22-2 ja 37-22-3 väisessä sopimuksessa on huomioitava myös tontin 3 rakennuksen päädyn ulokeparvekkeiden sijoittuminen tontin 3 puolelle sekä tontin 2 päädyn ulokeparvekkeiden sijoittuminen tontin 37-22-1 puolelle. Lisäksi on huomioitava autohallin poistumistieportaan sijoittuminen sekä yhteiskäyttöautopaikkaa mahdollisesti korvaavien autopaikkojen sijoittaminen tontin 37-22-3 puolelle.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa on rakennusvalvontaan toimitettava sopimus yhteiskäyttöautopaikkojen toiminnan järjestämisestä. Ellei sopimusta toimiteta, ennen käyttöönottoa on yhteiskäyttöautopaikkoja korvaamaan tarkoitetut autopaikat oltava toteutettu.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa on rakennusvalvontaan toimitettava katualueen haltijan kanssa tehty sopimus / sijoituslupa, joka mahdollistaa kiinteistöä palvelevien rakenteiden sijoittamisen katualueelle niiltä osin kuin Turun rakennusjärjestys ei niitä erikseen salli. Sijoituslupahakemuspiirustuksissa tulee selkeästi esittää tai korostaa lupaa vaativat osat.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa tulee hallinnanjakosopimus päivittää ajan tasalle.

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.

Autosuoja on varustettava paloviranomaisen hyväksymällä alkusammutuskalustolla.

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

Savunpoistosuunnitelmat 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)

Pikapalopostien sijainnit on hyväksyttävä pelastusviranomaisella.

Porrashuoneet on varustettava pelastuslaitoksen ohjeen mukaisella kerrosnumeroinnilla.

Varautuminen sähköauton akkupaloon on huomioitava paloteknisen suunnitelman mukaisesti.

Ennen rakennustöiden aloittamista on rakennusvalvontaan toimitettava selvitys asukkaiden ja pelastushenkilökunnan henkilöturvallisuuden toteutumisesta palotilanteessa. Erityisesti huomioitava porrashuoneiden savunpoiston riittävyys pelastushenkilökunnan turvallisuus huomioiden.

Parvekkeiden taustaseinien palonkesto-ominaisuuksien täytyminen on osoitettava rakennesuunnitelmissa.

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.

Ennen rakennustöiden aloittamista on esitettävä rakennusvalvonnalle selvitys rakentamisen vaikutuksista rakennuspaikan lähiympäristön pohjavesiolosuhteisiin ja seurantasuunnitelma. Pohjavesialueella rakentamista ja muuta maankäyttöä rajoittavat ympäristönsuojelulain 17 §:n mukainen pohjaveden pilaamiskielto ja vesilain 3 luvun 2 §:n mukainen pohjavesiesiintymän laadun, määrän ja käyttökelpoisuuden heikentämistä koskeva vesitaloushankkeen yleinen luvanvaraisuus. Ennen vallitsevia olosuhteita muuttaviin toimenpiteisiin ryhtymistä on ELY-keskukselle varattava mahdollisuus lausunnon antamiseen. ELY-keskuksen lausuntopyyntöön tarve ja vesilain mukaisen luvanvaraisuuden arvioinnin tarve tulee ottaa huomioon erityisesti pohjavesialueelle kaavassa suunniteltujen korttelialueiden, hulevesijärjestelmien ja puhdistuskosteikon tarkemman suunnittelun ja hyväksyntämenettelyn yhteydessä.

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

Ennen rakennuksen käyttöönottoa rakennusvalvontaan tulee toimittaa selvitys rakennuksen ilmanvuotoluvusta $q_{50} = 1,0$ (m³/h m²).

Ennen rakennustöiden aloittamista on tehtävä suunnitelma pilaantuneen maa-aineksen ja rakennusjätteen poistamisesta ja sen sijoittamisesta. Suunnitelma on toimitettava rakennusvalvontaan. Haitta-ainepitoisten massojen kaivuusta ja poistamisesta tulee sopia ennakoon Turun kaupungin Ympäristönsuojelutoimiston kanssa.

Ennen toteutusta on varmistettava piha-alueiden ja kulkuväylien liittymäkorkeuksien yhteensopivuus lopullisten katusuunnitelmien kanssa.

Julkisivujen väritys (värimallit) ja detaljit (mallit) 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.

Erikoissuunnitelmien yhteydessä on toimitettava päivitetty julkisivujen ja parvekkeiden ääneneristävyyslaskelmat sekä piha-alueiden melutasotarkastelu.

Autopaikoista vähintään 10% tulee varustaa sähköautojen latauspisteellä ja vähintään 50% osalta tulee varautua sähköautojen latauspisteisiin.

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

Ennen rakennustöiden aloittamista on rakennusvalvonnassa hyväksyttävä tarkennettu rakennuspaikan hulevesisuunnitelma virtauslaskelmineen sekä imeytys- ja viivytysrakenteineen. Viivytyspainanteiden, -altaiden tai -säiliöiden tulee tyhjentyä 12 tunnin kuluessa täyttymisestään ja niissä tulee olla suunniteltu ylivuoto. Pohjaveden muodostumisalueella hulevesien imeytymistä maaperään tulee edesauttaa vettä läpäisevillä pintamateriaaleilla. Vettä läpäisemättömillä pinnoilla muodostuvat puhtaat hulevedet, kuten kattovedet, tulee imeyttää maaperään. Ajovyylillä ja pysäköintialueilla syntyvät hulevedet tulee johtaa pohjavesialueen ulkopuolelle alueelliseen hulevesijärjestelmään.

Muuntamotilan viereen tulee olla esteetön kulku kuorma-autolla, jotta muuntamotilan kalustaminen onnistuu. Muuntamotilasta tuodaan kohtisuora maanalainen suojaputkitus Sorakadulle asti, mikä tulee huomioida viheralueen istutuksissa ja maan alle ylettyvissä rakenteissa.

Katualueelle ulottuvien parvekkeiden syöksytorvien ja sadevedet tulee ohjata välittömästi kiinteistön hulevesijärjestelmään.

Ennen aurinkopaneelien asentamista tulee rakennusvalvonnalle ja paloviranomaiselle hyväksyttää aurinkopaneelien turvallisuusselvitys,

josta on käytävä ilmi muun muassa aurinkokeräinten jännitteen katkaisu/ maadoituskytkin, ohjausjännite kun virta on kytketty pois, asuinrakennuksen katemateriaalin toimiminen aurinkopaneelien alustana, sammuttamisen edellytykset ja aurinkopaneelien rakenne.

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

Tontti on lohkottava ja merkittävä kiinteistörekisteriin 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.