

Turun kaupunki
Rakennusvalvonta

Puolalankatu 5, PL 355,
20101 TURKU

Päätösehdotus

Päätöspäivämäärä
Valmistelija: Perttu Nieminen

Rakennuslupa
2021-1534

Rakennuspaikka

853-35-22-5
Pinta-ala 25143.0

Kaupunginosa/Kylä: KOIVULA

Sorakatu 9
20730 TURKU

Kaava
Kaavanmukainen
käyttötarkoitus

Asemakaava
TP

Hakija

Lujatalo Oy
Yliopistonkatu 31
20100 Turku

Toimenpide

Uusi rakennus

- kerrostalo, 8-kerroksinen (asuntoja 77 kpl)

PRT 103981357A

-autokatos

PRT 103981465T

- rakennetaan tukimuuri ja aita teollisuustontin vastaiselle tontin rajalle

Luvan rakennus	Pysyvärakennus- tunnus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus
1	103981357A	4181.0	4006.0	13800.0
2	103981465T	158.0	158.0	410.0

Hankkeen vaativuusluokka

Vaativa

Rakenteellinen paloturvallisuus

Paloluokka P1

Lausunnot

Aluepelastuslaitos Turku	22.11.2021	Ehdollinen
Aluepelastuslaitos Turku	12.11.2021	Puoltava
Turun Vesihuolto	15.11.2021	Puoltava
Kaupunkikuvatyöryhmä	28.04.2021	Pöydälle
Kaupunkikuvatyöryhmä	12.05.2021	Ehdollinen
Turku Energia	18.11.2021	Puoltava
KYTO Toteutussuunnittelu	20.01.2022	Ei arvoa

KYTO Kunnossapito	13.01.2022	Puoltava
Kaupunkikuva-arkkitehti	13.12.2021	Ehdollinen
Tonttipalvelut KYTO	09.12.2021	Puoltava

Hakemuksen liitteet

Pääpiirustukset 21 kpl
 Sähköinen liite: Selvitys rakennuspaikan hallinnasta 2 kpl
 Sähköinen liite: Hallinnanjakosopimus 2 kpl
 Sähköinen liite: Valtakirja 2 kpl
 Sähköinen liite: Ajantasakaava
 Sähköinen liite: Määräykset 7-2018
 Sähköinen liite: Katukorkeudet hyväksymättömästä suunnitelmasta
 Sähköinen liite: Julkisivun aukotukset katutasossa
 Sähköinen liite: Lautakunnan esittelymateriaali
 Sähköinen liite: Muistio palaverista, jossa esitelty suunnitelmamuutokset 21.1.2022
 Sähköinen liite: Meluselvitys
 Sähköinen liite: Selvitys ulkovaipan ääneneristävydestä
 Sähköinen liite: Selvitys parvekkeiden ääneneristävydestä
 Sähköinen liite: Selvitys autopaikoista
 Sähköinen liite: LVI-suunnittelun ja toteutuksen sekä käyttöönoton perusteet
 Sähköinen liite: Rakennesuunnittelun perusteet
 Sähköinen liite: Ilmoitus väestönsuojasta
 Sähköinen liite: Selvitys yhteistiloista
 Sähköinen liite: Selvitys jäteastioista
 Sähköinen liite: Palotekninen selvitys 2 kpl
 Sähköinen liite: Pohjatutkimus ja perustamistapaselvitys 2 kpl
 Sähköinen liite: Poikkeukset ja perustelut
 Sähköinen liite: Energiaselvitys 2 kpl
 Sähköinen liite: Selvitys esteettömyydestä
 Sähköinen liite: Selvitys hulevesien johtamisesta 3 kpl
 Sähköinen liite: Selvitys laajuustiedoista
 Sähköinen liite: Valokuva tai havainnekuva 6 kpl
 Sähköinen liite: KYTON lausunto katukorkeuksien huomioimisesta
 Sähköinen liite: Kaupunkiympäristön kunnossapidon lausunto kadulle sijoitettavi
 Sähköinen liite: Turku Energian lausunto

Poikkeukset ja lisäselvitykset

- 1) Kaupunkikuvatyöryhmä 12.5.2021 § 59: Puollettiin ehdolla, että IV-konehuoneiden materiaalia ja sijoitusta vielä tutkitaan katujulkisivujen osalta.
- 2) 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.
- 3) Naapureille annettu viran puolesta mahdollisuus huomautuksen antamiseen.
- 4) Pelastuslaitoksen lausunto on huomioitu suunnitelmissa ja lupaehtoissa.
- 5) KYTO toteutussuunnittelun lausunto on huomioitu lupaehtoissa.
- 6) Palomuri jätetään rakentamatta tontin rajalla. Paloturvallisuuden toteutuminen varmistetaan korvaavin rakentein.
- 7)) Turun rakennusjärjestys määrää osoittamaan vihertehokkuutta koskevan tavoitteen täyttymisen (viherkertoimen arvo) rakentamista koskevan lupahakemuksen yhteydessä. Siniviherkertoimen tavoitetaso asumisen alueella on 0,8. Tontilla saavutettu sinivihkeroin on 0,77.
- 8) Pelastuslaitoksen, kaupunkikuva-arkkitehdin ja kaupunkiympäristön palvelukokonaisuuden toteutussuunnittelun lausunnot sekä lautakunnan esittelymateriaali oheismateriaalina.

Poikkeukset:

- 1) Ulokeparvekkeet rakennuksen länsipäädyssä sijoittuvat naapurikiinteistön puolelle (tuleva tontti 37-22-2). Ylitys huomioidaan lopullisessa tulevien tonttien 37-22-2 ja 37-22-3 välisessä yhteisjärjestelysopimuksessa.
- 2) Rakennuksen ensimmäisen kerroksen vaadittu korkeus 4,5 metriä toteutuu vain osassa rakennusta. Perusteluna rakennusten haastava sovittaminen ympäröivien katu- ja piha-alueiden sekä pihakannen korkeuksiin.
- 3) Rakennuksen sisäänkäyntitaso sijoittuu katualueelle. Rakennuksen seinustalla sisäänkäyntitason alueella ei ole huoltoa vaativaa kulkuväylää.
- 4) Katualueelle ulottuvien parvekkeiden syöksytorvet ja sadevesien keräys sijoittuvat katualueelle. Sadevedet ohjataan kiinteistön sadevesijärjestelmään.
- 5) Kadun suuntaan avautuvasta katutaso julkisivusta umpinaista julkisivuosaa on 54% sallitun enintään 40% sijaan. Arkkitehtonisista syistä on haluttu korostaa julkisivutiilien osuutta katutasossa.
- 6) Johtoa varten varatulle alueen osalle sijoitetaan vähäisiä istutuksia. Turun vesihuolto ja Turku energia ovat antaneet hankkeelle puoltavan lausunnon.
- 7) Autopaikoista 76% sijoittuu katettuihin tiloihin vaaditun 80% sijaan. Poikkeama on vähäinen.

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 pyydettävä seuraavat katselmukset:

Katselmus	Rakennus
Aloituskokous	Kaikkiin rakennuksiin
Paikan merkitseminen	Kaikkiin rakennuksiin
Sijaintikatselmus	Kaikkiin rakennuksiin
Pohjakatselmus	Kaikkiin rakennuksiin
Rakennekatselmus	Kaikkiin rakennuksiin
Ilmanvaihtolaitteiden katselmus	103981357A
Vesi- ja viemärlaitteiden katselmus	Kaikkiin rakennuksiin
Väestönsuojan katselmus	103981357A
Eriyinen palotarkastus	103981357A
Tarkastusasiakirja	Kaikkiin rakennuksiin
Loppukatselmus	Kaikkiin rakennuksiin

Muut ehdot:

Ennen rakennustöiden aloittamista on kirjallisesti pyydettävä 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 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 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.

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

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.

Rakennus on varustettava paloviranomaisen hyväksymällä alkusammutuskalustolla.

Savunpoistosuunnitelmat on hyväksyttävä pelastusviranomaisella välittömästi rakennushankkeen aloituksen jälkeen ja savunpoiston toteutuspyötkirjat on esitettävä pelastusviranomaiselle ennen rakennuksen käyttöönottoa.

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

Porrashuone on varustettava pelastuslaitoksen ohjeen mukaisella kerrosnumeroinnilla.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa on allekirjoitettava luvan saajan ja Turun kaupungin välinen erillinen käyttöoikeussopimus pelastusajoneuvon pelastuspaikan sijoittamisesta yleiselle alueelle luvassa esitetylle 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 $q_{50} = 0,8$ (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 ennakkoon Turun kaupungin Ympäristönsuojelutoimiston kanssa.

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

Julkisivujen väriyty (värimallit) ja detaljit (mallit) on

hyväksyttävä kaupunkikuva-arkkitehdilla ennen ko. rakennustyön aloittamista, katselmuksen pöytäkirja on liitettävä loppukatselmuksiakirjoihin.

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.

Rakennussuunnitelmien yhteydessä on toimitettava julkisivujen ja parvekkeiden ääneneristävyyslaskelmat.

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 liikennemerkkein.

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.

Ajoväylillä ja pysäköintialueilla syntyvät hulevedet tulee johtaa pohjavesialueen ulkopuolelle alueelliseen hulevesijärjestelmään.

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.