

**Turun kaupunki
Rakennusvalvonta**

Puolalankatu 5, PL 355,
20101 TURKU

Päätösehdotus

Päätöspäivämäärä
Valmistelija:Eija Rasimus

**Rakennuslupa
2021-1387**

Rakennuspaikka

853-71-29-19
Pinta-ala 1079.0

Kaupunginosa/Kylä:POHJOLA

Veturikatu 10
20100 TURKU

Kaava
Kaavanmukainen
käyttötarkoitus

Asemakaava
AK-2 Asuinkerrostalojen korttelialue.

Hakija

Asunto Oy Turun Fabriikin Freija
c/o YIT Suomi Oy Lemminkäisenkatu 59
20520 TURKU

Toimenpide

Uusi rakennus

- kerrostalo PRT 103970569A
(asuntoja 43 kpl)
- pihakannen alainen autosuoja PRT 103970588X
Ennalta-aloitus

Luvan rakennus	Pysyvärakennus- tunnus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus
1	103970569A	2513.0	2513.0	7900.0
2	103970588X	762.0	762.0	2700.0

Hankkeen vaativuusluokka

Vaativa

Rakenteellinen paloturvallisuus

Paloluokka P1

Lausunnot

Liikennesuunnittelu KYTO	12.10.2021	Puoltava
Kaupunkikuvatyöryhmä	15.12.2021	Ehdollinen
Aluepelastuslaitos Turku	30.11.2021	Ehdollinen
Aluepelastuslaitos Turku	30.11.2021	Puoltava

Kaavoitus KYTO
Hortonomi

20.12.2021
10.12.2021

Ehdollinen
Puoltava

Hakemuksen liitteet

Pääpiirustukset 21 kpl
 Sähköinen liite: Pöytäkirja joka sisältää valtakirjan
 Sähköinen liite: Kaupparekisteriote
 Sähköinen liite: Selvitys rakennuspaikan hallinnasta
 Sähköinen liite: Hallinnanjakosopimus
 Sähköinen liite: Ajantasakaava
 Sähköinen liite: Kiinteistörekisterin karttaote
 Sähköinen liite: Pohjatutkimus ja perustamistapaselvitys
 Sähköinen liite: Kosteudenhallintaselvitys
 Sähköinen liite: Selvitys hulevesien johtamisesta
 Sähköinen liite: LVI-suunnittelun ja toteutuksen sekä käyttöönoton perusteet Freija
 Sähköinen liite: Liitoslausuntokartta Veturikatu 10
 Sähköinen liite: Liitoslausunnot Veturikatu 10
 Sähköinen liite: Kaavamääräykset
 Sähköinen liite: Ennakkoneuvottelu 1
 Sähköinen liite: Tärinä- ja runkomelutarkastelu
 Sähköinen liite: SIVI-laskelma
 Sähköinen liite: Pysäköintihallit
 Sähköinen liite: Katukorkeudet
 Sähköinen liite: Rakenteiden suunnittelun ja toteutuksen perusteet
 Sähköinen liite: Suunnitelma pelastustoimenpiteistä ratapihariskien varalle
 Sähköinen liite: Paloturvallisuuden suunnittelun ja toteutuksen perusteet
 Sähköinen liite: Liikkumiskaavio
 Sähköinen liite: Freija ja Friida ennakkoneuvottelu
 Sähköinen liite: Pinta-alakaaviot
 Sähköinen liite: Ilmoitus väestönsuojasta
 Sähköinen liite: Yhteistilaselvitys
 Sähköinen liite: Rakennussuunnittelun perusteet ja hankekuvaus
 Sähköinen liite: Kiinteistörekisteriote
 Sähköinen liite: Takaussitoumus
 Sähköinen liite: Energiaselvitys
 Sähköinen liite: Energiatodistus
 Sähköinen liite: Lautakunnan esittelymateriaali

Poikkeukset ja lisäselvitykset

Lisäselvitykset:

- 1) Naapureille annettu viran puolesta mahdollisuus huomautuksen antamiseen. Naapureilla ei huomautettavaa hankkeesta.
- 2) Kaupunkikuvatyöryhmä 15.12.2021 § 119: Kaupunkikuvatyöryhmä päätti lausuntonaan todeta seuraavaa:
 - Rakennuksen 1. kerroksen julkisivu puiston suuntaan on liian umpinainen, sen elävöittämistä tulee tutkia.
 - Yhteistilat tuovat mahdollisuuden parantaa 1. kerroksen avoimuutta.
 - Veturikadulla ajoyhteys ja sisäänkäynnit tulisi sijoittaa etäämmälle toisistaan.
 - Veturikadun julkisivussa ikkuna-aukotuksen laajentamista tai vaihtelua tulee harkita.
 - Veturinkadun puoleista pääsisäänkäyntiä tulee korostaa.
- 3) Kaupunkikuva-arkkitehdin lausunto on puoltava. Kaupunkikuvatyöryhmän lausunnon mukainen kanta on otettu riittävästi huomioon suunnitelmissa.
- 4) Kaavoituksen lausunnon ehdollisuus on huomioitu suunnitelmissa ja lupaehdoin.

Lausunto oheismateriaalina.

Puistoalueelle on pääsy Logomon Konepajanaukiolta ja Köydenpunojankaareltä Poventsanpolkua pitkin. Lisäksi As Oy Turun Fabriikin Fionan viereiset ulkoportaat mahdollistavat kulun pihatasaalta puistoalueelle.

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

6) Aluepelastuslaitoksen lausunto väestönsuojasta on puoltava. Väestönsuoja täyttää mitoitukseltaan ja teknisiltä ominaisuuksiltaan PL / PA esitetyt vaatimukset ja voidaan hyväksyä kyseisen rakennushankkeen väestönsuojaksi.

7) Rakennuspaikan siniviherkertoimen tavoitetaso on 0,8 (RJ), saavutettu taso 0,684.

8) Tenderipuiston toteuttamissuunnitelmalle haetaan myöhemmin kaupunkiympäristölautakunnan myöntämä erillinen lupa.

9) Vierasautopaikat sijoittuvat Tenderipuiston pysäköintihalliin.

Poikkeukset kaavamääräyksiin

1) Rakennukset on rakennettava kiinni Veturikadun, Tenderipuiston ja Konepajanaukion puoleisiin rakennusalan rajoihin.

Poikkeama: Rakennuksen Tenderipuiston puoleisen sivun parvekkeet, päätyjen julkisivun jatkeet sekä vesikatto ulottuvat kiinni tontin rajaan, varsinainen ulkoseinä sijaitsee sisään vedettynä tontin rajasta.

Perustelu: Julkisivu vaikuttaa visuaalisesti olevan kiinni puiston reunassa

2) Julkisivuissa ei saa olla näkyviä elementtisaumoja.

Poikkeama: Rakennuksen pääasiallinen julkisivumateriaali on punatiili. parvekesyvennyksen ja parvekkeiden taustapinnat ovat maalattuja betonielementtejä.

Perustelu: Sandwich-elementtiseinien näkyvät saumat on häivytetty urituksella kuten AK-3- ja AK-1 -korttelien aiemmin toteutetuissa naapurirakennuksissa.

3) Pihakannen alla olevalle tontin rajalle voidaan palomuuuri jättää rakentamatta edellyttäen, että kyseiset tilat varustetaan automaattisella sammutuslaitoksella sekä tarvittaessa muilla henkilö- ja paloturvallisuutta parantavilla laitteilla.

Poikkeama: Pihakannen alla oleville tontin rajoille autohalliin ei rakenneta palomuuureja, sovittu alueen yhteisjärjestelysopimuksessa. Autohallin paloluokka on P1 ja suojaustaso 2. Tila varustetaan pikapalopostein ja käsisammuttimin (1 kpl/300 m²) sekä automaattisella paloilmoinjärjestelmällä ja koneellisella ilmanvaihdoilla/savunpoistolla.

Perustelu: Automaattista sprinklerilaitteistoa ei rakenneta, koska hallin pinta-ala ei ylitä automaattista sammutuslaitteistoa edellyttävän autohallin enimmäispinta-alaa.

4) Sallittu rakennusoikeus on 1800 m² + yht.200 m².

Poikkeama: Toteutetaan pääkäyttötarkoituksen mukaista kerrosalaa 1846 m².

Pääkäyttötarkoituksen mukaisen rakennusoikeuden 1800 m² ylitys 46 m² (2,5%), Toteutetaan yhteistilojen kerrosalaa 130,5 m². Yhteistilojen rakennusoikeus 200 m² alittuu 69,5 m².

Perustelu: Noudatetaan alueen aikaisempien lupien linjausta pääkäyttötarkoituksen mukaisen kerrosalan osalla. Yhteistilojen osuutta on kasvatettu.

Hakija pyytää lupaa rakennustyön tai toimenpiteen suorittamiseen ennen kuin lupaa koskeva päätös on saanut lainvoiman.

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
 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	Kaikkiin rakennuksiin
Vesi- ja viemärlaitteiden katselmus	Kaikkiin rakennuksiin
Väestönsuojan katselmus	103970569A
Eriytynen palotarkastus	Kaikkiin rakennuksiin
Tarkastusasiakirja	Kaikkiin rakennuksiin
Loppukatselmus	Kaikkiin rakennuksiin

Muut ehdot:

Samalla myönnetään lupa suorittaa rakennustyöt ennen kuin päätös on saanut lainvoiman.

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 tulee perustaa yhteisjärjestelysopimuksen mukaiset oikeudet ja velvollisuudet tontin 71-29-19 osalta.

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

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.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa on huolehdittava pelastusreittien toimivuudesta ja tarvittaessa osoitettava korjaava järjestely hyväksyttäväksi rakennusvalvontaan.

Pelastussuunnitelma on esitettävä erityisessä palotarkastuksessa.

Autosuoja on varustettava paloviranomaisen hyväksymällä alkusammutuskalustolla.

Autosuojaan on suunniteltava uloskäytäväopastus ja -valaistus.

Autosuojan hätäkeskukseen liitetyn paloilmoittimen elinkaarikirjan perusmäärittelyt on laadittava ja esitettävä pelastuslaitokselle viipymättä pääsuunnitteluvaiheen jälkeen.

Savunpoistosuunnitelmat ja sammutustyöhön soveltuvan kuivaputken suunnitelmat on laadittava ja esitettävä pelastuslaitokselle viipymättä pääsuunnitteluvaiheen jälkeen.

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

Autosuojan pikapalopostien sijainnit on hyväksyttävä pelastusviranomaisella.

Porrashuoneisiin tulee tehdä kerrosnumerointi.

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

Riskien hallinnan mukaisesta kaasutunnistusjärjestelmästä, -hälyttimistä ja ohjauksista tulee tehdä erillissuunnitelma, ja se on hyväksyttävä pelastusviranomaisella välittömästi rakennushankkeen aloituksen jälkeen. Pelastusviranomaisille on esitettävä ennen rakennuksen käyttöönottoa laitteiston toteutuspöytäkirjat.

Julkisivujen väritys (värimallit) ja detaljit (mallit) on hyväksyttävä kaupunkikuva-arkkitehdilla ennen ko. rakennustyön aloittamista, katselmuksen pöytäkirja on liitettävä loppukatselmuksiasiakirjoihin.

Parvekkeiden lasien on oltava avattavia siten, että lasien puhdistus on turvallista parvekkeen puolelta, ellei julkisivujen huoltoon ole suunniteltu muuta toimivaa ratkaisua. Kaikille asukkaille on toimitettava lasien käytöstä asianmukainen ohje, jossa neuvotaan myös oikea tuulettaminen. Kaikille asukkaille on toimitettava lasien käytöstä asianmukainen ohje, jossa neuvotaan myös oikea tuulettaminen

Parvekelasien on oltava ulkonäöltään keskenään samanlaisia. 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.

Ennen rakennustöiden aloittamista tulee rakennusvalvontaan toimittaa selvitys siitä, että junaliikenteen aiheuttama tärinä ei ylitä arvoa 0,3 mm/s.

Ennen rakennustöiden aloittamista on tehtävä selvitys maaperän ja mahdollisen purkujätteen määrästä ja saastuneisuudesta. Selvitys on toimitettava rakennusvalvontaan.

Rakennusvaiheistukset on suunniteltava siten, ettei se heikennä palo- tai henkilöturvallisuutta.

Kosteudenhallintasuunnitelma tulee toimittaa rakennusvalvontaan ennen rakennustöiden aloittamista.

Rakennusvalvontaan tulee toimittaa selvitys kosteudenhallintasuunnitelman noudattamisesta ennen rakennuksen käyttöönottoa.

Kaikki autojen pysäköintipaikat on varustettava latauspistevalmiudella. Latauspistevalmiudella tarkoitetaan putkitusta tai muita johtoteitä, joihin voidaan myöhemmin asentaa tarvittava kaapelointi sähköajoneuvojen latauspisteitä varten, sekä kaapelointia sähköajoneuvojen latauspisteitä varten.

Autohallin esteetön autopaikka on merkittävä

asianmukaisin liikennemerkein.

Selvitys asuinrakennuksen ja porrashuoneen välisen seinärakenteen äänieristävyydestä on hyväksyttävä rakennusvalvonnassa ennen kyseisten rakennustöiden aloittamista

Ennen rakentamisen aloitusta on toimitettava pohjatutkimus ja lausunto maapohjan kantavuudesta.

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.