

**Turun kaupunki
Rakennusvalvonta**

Puolalankatu 5, PL 355,
20101 TURKU

Päätösehdotus

Päätöspäivämäärä
Valmistelija:Eija Rasimus

**Rakennuslupa
2021-1614**

Rakennuspaikka

853-71-29-20
Pinta-ala 1079.0

Kaupunginosa/Kylä:POHJOLA

Veturikatu 12
20100 TURKU

Kaava
Kaavanmukainen
käyttötarkoitus

Asemakaava
AK-2 Asuinkerrostalojen korttelialue.

Hakija

Asunto Oy Turun Fabriikin Friida
c/o YIT Suomi Oy, PL 17
20521 TURKU

Toimenpide

Uusi rakennus

- kerrostalo PRT 103991080Y
(asuntoja 45 kpl)
- pihakannen alainen autosuoja PRT 1039910821
Ennalta-aloitus

Luvan rakennus	Pysyvärakennus- tunnus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus
1	103991080Y	2947.0	2434.0	9450.0
2	1039910821	488.0	488.0	1700.0

Hankkeen vaativuusluokka

Vaativa

Rakenteellinen paloturvallisuus

Paloluokka P1

Lausunnot

Aluepelastuslaitos Turku	15.12.2021	Ehdollinen
Aluepelastuslaitos Turku	03.12.2021	Puoltava
Kaavoitus KYTO	20.12.2021	Ehdollinen
Liikennesuunnittelu KYTO	20.12.2021	Puoltava
Kaupunkikuvatyöryhmä	15.12.2021	Ehdollinen

Kaupunkikuva-arkkitehti	14.03.2022	Puoltava
Hortonomi	12.03.2022	Puoltava
Tonttipalvelut KYTO	10.03.2022	Puoltava

Hakemuksen liitteet

Pääpiirustukset 21 kpl
 Sähköinen liite: Suunnitelma pelastustoimenpiteistä ratapihariskien varalle
 Sähköinen liite: Yhteistilaselvitys
 Sähköinen liite: Rakennussuunnittelun perusteet ja hankekuvaus
 Sähköinen liite: Pysäköintihallit
 Sähköinen liite: LVI-suunnittelun ja toteutuksen sekä käyttöönoton perusteet
 Sähköinen liite: Aluejulkisivu Veturikadulle
 Sähköinen liite: Kaavamääräykset
 Sähköinen liite: Liitoslausunto Veturikatu 12
 Sähköinen liite: Liitoslausuntokartta Veturikatu 12
 Sähköinen liite: Rakenteiden suunnittelun ja toteutuksen perusteet
 Sähköinen liite: Freija ja Friida ennakkoneuvottelu 2
 Sähköinen liite: Pihasuunnitelma
 Sähköinen liite: Pohjatutkimus ja perustamistapaselvitys
 Sähköinen liite: Hulevesisuunnitelma
 Sähköinen liite: Velvoitetut energiaratkaisut ja niiden osoittaminen
 Sähköinen liite: Valtakirja / Pöytäkirjaote
 Sähköinen liite: Selvitys rakennuspaikan hallinnasta
 Sähköinen liite: Naapurien huomautus
 Sähköinen liite: Kiinteistörekisteriote
 Sähköinen liite: Kiinteistörekisterin karttaote
 Sähköinen liite: Kosteudenhallintaselvitys
 Sähköinen liite: Kaupparekisteriote
 Sähköinen liite: Ajantasakaava
 Sähköinen liite: Yhteisjärjestelysopimus
 Sähköinen liite: Energiaselvitys
 Sähköinen liite: Lautakunnan esittelymateriaali
 Sähköinen liite: Liikkumiskaavio
 Sähköinen liite: Vastine Geotekniseen muistioon
 Sähköinen liite: Ennakkoneuvottelu 1
 Sähköinen liite: Tärinä- ja runkomelutarkastelu
 Sähköinen liite: Katukorkeudet
 Sähköinen liite: Takaussitoumus
 Sähköinen liite: Ilmoitus väestönsuojasta
 Sähköinen liite: Aluejulkisivu Konepajanaukiolle
 Sähköinen liite: SIVI-laskelma
 Sähköinen liite: Aluejulkisivu Tenderipuistoon
 Sähköinen liite: Paloturvallisuuden suunnittelun ja toteutuksen perusteet

Poikkeukset ja lisäselvitykset

Lisäselvitykset:

- 1) Naapureille annettu viran puolesta mahdollisuus huomautuksen antamiseen.
- 2) Naapurin huomautus oheismateriaalina. Huomautuksessa mainitut seikat on huomioitu tarpeellisin osin lupaehdoilla.
- 3) Hakijan vastine oheismateriaalina.
- 4) Kaupunkikuvatyöryhmä 15.12.2021 § 120: Kaupunkikuvatyöryhmä päätti ennakkolausuntonaan todeta seuraavaa:
 - Tutkittava mahdollisuutta lisätä 1. kerroksen aukotusta, vaikka taustalla on varastoja ja autohalli.

- Veturikadun julkisivu kaipaa lisäpanostusta; harkittava aukotuksen lisäämistä, esim. tiilimuurauksen avulla.
 - Logomon suuntaan julkisivun tulisi olla mieluummin aikaisemmin luvan saaneen naapuritalon (Fortuna) kaltainen.
 - Aukion suuntaan olevan 1. kerroksen julkisivussa olevan muurin korkeutta ja materiaalivaihtoehtoja tulee tutkia.
 - Harkittava uritetun betonin käytön vähentämistä julkisivussa.
- 5) Kaupunkikuva-arkkitehdin lausunto on puoltava. Kaupunkikuvatyöryhmän lausunnon mukainen kanta on otettu riittävästi huomioon suunnitelmissa.
- 6) Kaavoituksen lausunnon ehdollisuus on huomioitu suunnitelmissa ja lupaehdoin. Lausunto oheismateriaalina.
- Puistoalueelle on pääsy Logomon Konepajanaukiolta ja Köydenpunojankaarelta Poventsanpolkua pitkin. Lisäksi As Oy Turun Fabriikin Fionan viereiset ulkoportaat mahdollistavat kulun pihatasolta puistoalueelle.
- 7) Liikennesuunnittelun lausunto on puoltava: jätehuolto on sijoitettu Veturikadun puolelle niin, että jäteauto seisahtuu Veturikadulla. Jäteauton operointia jalkakäytävällä ja pyörätiellä ei sallita.
- 8) Aluepelastuslaitoksen lausunnon ehdollisuus on huomioitu suunnitelmissa ja lupaehdoin. Lausunto oheismateriaalina.
- 9) Aluepelastuslaitoksen lausunto väestönsuojasta on puoltava: rakennushanke edellyttää PL 71 § / PA 2 §:n mukaisesti varsinaiselta suoja-alaltaan 45,4 m² väestönsuojatilojen rakentamista. Hakija aikoo rakentaa S1-luokan väestönsuojan, jonka varsinainen suoja-ala on 56,5 m². Ylimääräistä suoja-alaa tulee siten 11,1 m². Väestönsuoja täyttää asetetut tekniset vaatimukset ja voidaan hyväksyä em. tapaan nyt lupahaun kohteen ja tulevan tarpeen suojatiloiksi.
- 10) Rakennuspaikan siniviherkertoimen tavoitetaso on 0,8 (RJ), saavutettu taso 0,552.
- 11) Tenderinpuiston toteuttamissuunnitelmalle haetaan myöhemmin kaupunkiympäristölautakunnan myöntämä erillinen lupa.
- 12) Vierasautopaikat sijoittuvat Tenderinpuiston pysäköintihalliin.

Poikkeukset kaavamääräyksiin

- 1) Rakennukset on rakennettava kiinni Veturikadun, Tenderipuiston ja Konepajanaukion puoleisiin rakennusalan rajoihin.
- Poikkeama: Rakennuksen Tenderipuiston ja Konepajanaukion puoleisten sivujen parvekkeet, koillispäädyn julkisivun jatke sekä vesikatto ulottuvat kiinni tontin rajaan, varsinainen ulkoseinä sijaitsee osittain 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 palomuuria 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 palomureja, 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 2200 m² + yht130 m² + It100.

Poikkeama: Toteutetaan pääkäyttötarkoituksen mukaista kerrosalaa 2198 m², rakennusoikeus 2200 m² alittuu 2 m².

Toteutetaan yhteistilojen kerrosalaa 140,5 m², rakennusoikeus 130 m² ylittyy 10,5 m² (8 %).

Toteutetaan liiketilojen kerrosalaa 95,5 m², rakennusoikeus 100 m² alittuu 4,5 m².

Perustelu: Yhteistilojen rakennusoikeus ylittyy, koska rakennuksessa ei ole kellaria ja kaikki pääkäyttötarkoituksen mukaisiin tiloihin kuulumattomatkin tilat, jotka käsittävät myös välttämättömät yhteistilat kuten varastot, sijoittuvat 1. kerrokseen.

5) Rakennuksen julkisivupinnan ylin sallittu korkeusasema on +31.0.

Poikkeama: Rakennuksen julkisivupinnan ylimmäksi korkeusasemaksi toteutetaan +31.330, ylitys 330 mm.

Perustelu: Ylitys on vähäinen.

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 pyydettävä 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 viemärilaitteiden katselmus

Kaikkiin rakennuksiin

Väestönsuojan katselmus

103991080Y

Eriyinen 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 pyydettävä 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 71-29-20 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" liikennemerkein.

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

Liikehuoneisto on varustettava uloskäytäväopastuksella ja alkusammutuskalustolla.

Autosuojaan on suunniteltava uloskäytäväopastus ja -valaistus.

Autosuojan hätäkeskukseen liitetyn paloilmottimen 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

Autosuojaan 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 toteutuspytäkirjat.

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

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.

Ennen rakentamisen aloitusta on toimitettava pohjatutkimus ja lausunto maapohjan kantavuudesta.

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 liikennemerkkein.

Ennen rakennustöiden aloittamista on tehtävä selvitys rakennushankkeen vaikutuksista ympäristössä sijaitseviin rakennuksiin (tärinä ja orsivesi).

Mikäli tehdään louhintatöitä tai vastaavia tärinää aiheuttavia töitä, tulee toimenpiteestä laatia seurantasuunnitelma

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

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.