

**Turun kaupunki**  
**Rakennusvalvonta**

Puolalankatu 5, PL 355,  
20101 TURKU

**Päätösehdotus**

Päätöspäivämäärä  
Valmistelija: Anitta Sundvall

**Rakennuslupa**  
**2022-181**

**Rakennuspaikka**

853-73-24-7  
Pinta-ala 7312.0

Kaupunginosa/Kylä: VÄTTI

Pyörämäentie 6  
20300 TURKU

Kaava  
Kaavanmukainen  
käyttötarkoitus

Asemakaava  
AK-1 Asuinkerrostalojen korttelialue.

**Hakija**

Asunto Oy Turun Pyörämäenpuisto II  
c/o TKU-Rakennus Oy Polttolaitoksenkatu 5  
20380 TURKU

Asunto Oy Turun Pyörämäenpuisto III  
c/o Prestobella Oy, Itäinen Rantakatu 74 D 166  
20810 TURKU

Asunto Oy Turun Pyörämäenpuisto I  
Polttolaitoksenkatu 5  
20380 TURKU

**Toimenpide**

Uusi rakennus

- kerrostalo B, asuntoja 26 kpl PRT 1039984922
- kerrostalo C, asuntoja 26 kp PRT 1039984933
- pyörävarasto 2 PRT 1039984944

Luvan rakennus	Pysyvä rakennus-tunnus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus
1	1039984922	2003.0	2003.0	6413.0
2	1039984933	2003.0	2003.0	6413.0
3	1039984944	50.0	50.0	160.0

**Hankkeen vaativuusluokka**

Vaativa

**Rakenteellinen paloturvallisuus**

## Paloluokka P1

## Lausunnot

Kaupunkikuva-arkkitehti	13.12.2021	Puoltava
Liikennesuunnittelu KYTO	03.12.2021	Puoltava
Aluepelastuslaitos Turku	22.12.2021	Ehdollinen
Tonttipalvelut KYTO	07.03.2022	Puoltava

## Hakemuksen liitteet

Pääpiirustukset 20 kpl  
 Sähköinen liite: Energiaselvitys 2 kpl  
 Sähköinen liite: LVI-asemapiirros  
 Sähköinen liite: LVI-suunnittelun ja toteutuksen sekä käyttöönoton asiakirja  
 Sähköinen liite: Katukorkeusliite  
 Sähköinen liite: Naapurit viran puolesta  
 Sähköinen liite: Naapurien lausunnot , 1 kpl Ehdollinen  
 Sähköinen liite: Pöytäkirjaote 3 kpl  
 Sähköinen liite: Selvitys hulevesien johtamisesta liitteineen  
 Sähköinen liite: Valtakirja  
 Sähköinen liite: Selvitys rakennuspaikan hallinnasta  
 Sähköinen liite: Selvitys hulevesien johtamisesta  
 Sähköinen liite: Karttaote liitteineen  
 Sähköinen liite: Kaupparekisteriote 3 kpl  
 Sähköinen liite: Geotekninen suunnitelma  
 Sähköinen liite: Hakijan vastine  
 Sähköinen liite: Lautakunnan esittelymateriaali  
 Sähköinen liite: Kaupunkikuva-aineisto  
 Sähköinen liite: Ote kaavavaiheen meluselvityksestä  
 Sähköinen liite: Tarkastuslista kosteudenhallinnan riskeille  
 Sähköinen liite: Kosteudenhallintaselvitys  
 Sähköinen liite: Kerrosalaselvitys  
 Sähköinen liite: Rakenteiden suunnittelun ja toteutuksen perusteet  
 Sähköinen liite: Liikkumiskaavio  
 Sähköinen liite: Liitoslausunto ja -kartta

## Poikkeukset ja lisäselvitykset

Lisäselvitykset:

- 1) Kaupunkikuvatyöryhmä 14.4.2021 § 46: Puollettiin ehdolla, että 4. kerroksen lasitettu terassi muutetaan avoimeksi lasittamattomaksi pergolaksi. Lisäksi suositellaan
  - viherkattoa autotallirakennukseen.
  - vesikourujen integroimista kattorakenteisiin,
  - tutkittavaksi 4. kerroksen räystäslinjan madaltamista.
- 2) Kaupunkikuvatyöryhmän lausunnon ehdollisuus on huomioitu suunnitelmissa ja kaupunkikuva-arkkitehti on puoltanut hanketta.
- 3) Annettu viran puolesta naapureille mahdollisuus huomautuksen antamiseen.
- 4) Naapurin kielteinen huomautus liittyy liikennemäärien kasvuun, rakennuksen julkisivukorkeuden ylittämiseen, ylimmän kerroksen rakentamisen määrään, autosuojan katemateriaaliin ja maanmuokkauksen aiheuttamiin riskeihin naapurikiinteistöjen rakennuksille. Huomautus oheismateriaalina.
- 5) Hakija on antanut vastineen naapurin huomautukseen: liikennemäärien kannalta kohde on asemakaavan mukainen, rakennuksen korkeus ja ylimmän kerroksen määrä toteuttavat kuitenkin kaavan henkeä ja ne haetaan vähäisinä poikkeuksina, autosuojan katemateriaalin on suosituksena asemakaavassa, naapurikiinteistöille

suoritetaan katselmukset ja valvonta maanmuokkauksesta mahdollisesti aiheutuvien vaurioiden havainnoimiseksi. Vastine oheismateriaalina.

6) Pyörämäentie ja Vätinpuiston puolella olevia maantasokerroksen asuntojen terasseja ei ole suojattu aidalla. Asunnoilla on lisäksi huoneistokohtaiset lasitetut parvekkeet.

7) Rakennuspaikan siniviherkertoimen tavoitetaso on 0,8 (R<sub>i</sub>), saavutettu taso 0,810.

8) Pihasuunnitelma on toimitettu luvan 2021-756 yhteydessä.

9) Pelastuslaitoksen lausunnon ehdollisuus on huomioitu täydennetyissä suunnitelmissa ja lupaehdoin. Pelastuslaitoksen lausunto on oheismateriaalina.

10) Esittelymateriaali on oheismateriaalina.

11) Asuntojen keskipinta-ala on 60,1 m<sup>2</sup>.

Poikkeukset:

1) Sallitun kerrosalan ylitys (sallittu 5550 m<sup>2</sup>, aiemmin käytetty rakennusoikeus 1860 m<sup>2</sup> rakennetaan 4056 m<sup>2</sup>, josta ulkoseinän paksuuden 250mm ylittävää ja muuta sallittua ylittävää osuutta 345 m<sup>2</sup>, jolloin ylitykseksi jää 21 m<sup>2</sup> (0,38%))

2) Asemakaavamääräyksen mukaan ylimmän kerroksen pinta-ala saa olla 50% alemman kerroksen pinta-alasta. Suunnitelman mukaan ylin kerros on 59% alemman kerroksen pinta-alasta. Perustelu: porrashuoneen keskikäytävä on sijoitettu huomioiden asuntojen syvyyden kannalta toimiva ja laadukas mitoitus. Keskikäytävästä johtuen kattomuodossa ja päätyasuntojen suunnitelmissa on pyritty toteuttamaan asemakaavan henkeä. Kaupunkikuvatyöryhmä on puoltanut hanketta ja suunnitelmia on täydennetty kaupunkikuvatyöryhmän ehdon osalta.

3) Terrassiparvekkeen pergolakatos ylittää asemakaavamääräyksen määrittelemän rakennuksen julkisivun enimmäiskorkeuden (10,5m) asuinkerrostalon pohjoisessa päädyssä. Perustelu: rakennuksen ulkohahmoa määrittää vahvemmin varsinaisen rakennusmassan muodostavan tiilijulkisivun, katon lappeen varsinainen räystäskorkeus sekä pohjoisessa päädyssä terassin kaidekorkeus. Terrassin pergolakatos muodostaa paikallisesti muusta korkomaailtasta poikkeavan kevytrakenteisen osan. Rakennuksen katsotaan noudattavan ulkohahmoltaan kaavan henkeä.

4) Rakennusalan rajan ylitys kerrostalon osalla (Rakennus B, PRT 1039984922: ylitys länsipuolella 0,187 metriä 34.284 metrin matkalla, eteläpuolella 0,128 metriä 16.11 metrin matkalla ja pohjoispuolella 0,157 metriä 16,11 metrin matkalla, yhteensä 10,93 m<sup>2</sup>, Rakennus C, PRT 1039984933: ylitys länsipuolella 0,187 metriä 34.284 metrin matkalla, eteläpuolella 0,123 metriä 16.11 metrin matkalla ja pohjoispuolella 0,161 metriä 16,11 metrin matkalla, yhteensä 10,94 m<sup>2</sup>). Perustelu: pohjaratkaisujen tarkentuminen.

**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 pyydettävä seuraavat katselmuks:**

<b>Katselmus</b>	<b>Rakennus</b>
Aloituskokous	Kaikkiin rakennuksiin
Paikan merkitseminen	Kaikkiin rakennuksiin
Sijaintikatselmus	Kaikkiin rakennuksiin
Pohjakatselmus	Kaikkiin rakennuksiin
Rakennekatselmus	Kaikkiin rakennuksiin
Ilmanvaihtolaitteiden katselmus	Kaikkiin rakennuksiin
Vesi- ja viemärlaitteiden katselmus	1039984922
Vesi- ja viemärlaitteiden katselmus	1039984933
Väestönsuojan katselmus	Lupaan
Erityinen palotarkastus	Kaikkiin rakennuksiin
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 mukainen rasite pelastusajoneuvojen pelastuspaikkojen sijoittamisesta puistoon.

Ennen rakennustöiden aloittamista on allekirjoitettava luvan saajan ja Turun kaupungin välinen erillinen sopimus hulevesien johtamisesta Vätiinpuiston avo-ojaan.

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/m<sup>2</sup>.

Pelastussuunnitelma on esitettävä erityisellä palotarkastuksella.

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

Rakennus on varustettava sähköverkkoon liitettävillä palovaroittimilla, vähintään 1kpl/alkava 60

m2/asunto.

Porrashuoneisiin on toteutettava kerrosnumerointi.

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.

Rakennuksissa tulee huomioida kemikaaliratapihan läheisyys ja sen aiheuttamat vaarat. Näistä johtuvat rakenteisiin ja laitteisiin aiheutuvat toimenpideselvitykset tulee toimittaa rakennusvalvontaan ennen runkorakennustöiden aloittamista

Rakennuspaikalle on myönnetty luvalla 2021-756 lupa rakentaa tontille rakennettavia rakennuksia varten yksi yhteinen väestönsuoja, joka on rakennettava valmiiksi viiden vuoden kuluessa ensimmäisen rakennuksen käyttöönotosta. Korjattu väestönsuojapiirustus tulee toimittaa pelastusviranomaisille ennen väestönsuojan lopputarkastusta.

Ennen rakennustöiden aloittamista on esitettävä rakennusvalvonnalle selvitys rakentamisen vaikutuksista rakennuspaikan lähiympäristön pohjavesiolosuhteisiin ja seurantasuunnitelma.

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  $q_{50} = 2,0$  (m<sup>3</sup>/h m<sup>2</sup>).

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

Kaikki tontilla sekä rakennuksessa että piha-alueella sijaitsevat autojen pysäköintipaikat on varustettava latauspistevalmiudella.

Ennen rakennustöiden aloittamista tulee

rakennusvalvontaan toimittaa meluselvitys  
4.kerroksen kaakkoissivun kattoterassien osalta.  
Terassien tulee täyttää Ympäristöministeriön  
asetuksen 360/2019 ääneneritysvaatimukset.

Julkisivuissa ei saa olla näkyviä elementtisaumoja.

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  
samaaikaisesti.

Ennen rakennustöiden aloittamista tulee  
rakennusvalvontaan toimittaa tarkennettu  
hulevesisuunnitelma. Suunnitelmassa tulee esittää  
mitoituskäytännön 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. Painanteet  
tulee tehdä tarpeeksi leveinä, loivina ja syvinä.

Puistoon sijoitettavien hulevesiviemärien  
purkuputkien kohdalle on tehtävä eroosiosuojaukset.

Kiinteistönrajalla maanpinnan muokkausta ei saa  
ulottaa rajan yli.

Kosteudenhallintasuunnitelma tulee toimittaa  
rakennusvalvontaan ennen rakennustöiden  
aloittamista.

Rakennusvalvontaan tulee toimittaa selvitys  
kosteudenhallintasuunnitelman noudattamisesta  
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 voimassaoloaika ei pidennetä  
sen voimassaoloaikana.