

**Turun kaupunki  
Rakennusvalvonta**

Puolalankatu 5, PL 355,  
20101 TURKU

**Päätösehdotus**

Päätöspäivämäärä  
Valmistelija: Nea Tuominen

**Rakennuslupa  
2022-283**

**Rakennuspaikka**

853-5-47-8  
Pinta-ala 1560.0

Kaupunginosa/Kylä:5

Eerik Pommerilaisen ranta 4  
20810 TURKU

Kaava  
Kaavanmukainen  
käyttötarkoitus

Asemakaava  
AK-1 Asuinkerrostalojen korttelialue.

**Hakija**

Asunto Oy Turun Kryssi  
c/o Heinoja Oy Maariankatu 4 B  
20100 TURKU

**Toimenpide**

Uusi rakennus

- asuinkerrostalo ja siihen liittyvä autosuoja (31 asuntoa) PRT 104002160C  
Maalämpö  
- maalämpökaivoja 6 kpl

Luvan rakennus	Pysyvärakennus- tunnus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus
1	104002160C	3779.0	3779.0	12293.0

**Hankkeen vaativuusluokka**

Vaativa

**Rakenteellinen paloturvallisuus**

Paloluokka P1

**Lausunnot**

Aluepelastuslaitos Turku	31.12.2021	Ehdollinen
Aluepelastuslaitos Turku	20.12.2021	Puoltava
Esteettömyyskoordinaattori	16.12.2021	Ehdollinen
Turun Vesihuolto	31.01.2022	Puoltava
Liikennesuunnittelu KYTO	14.03.2022	Ehdollinen

**Hakemuksen liitteet**

Pääpiirustukset 17 kpl  
Sähköinen liite: Palotekninen selvitys liitteineen  
Sähköinen liite: Naapurien lausunnot  
Sähköinen liite: Selvitys esteettömyydestä  
Sähköinen liite: Pöytäkirjaote

Sähköinen liite: Selvitys hulevesien johtamisesta  
 Sähköinen liite: Valtakirja  
 Sähköinen liite: Selvitys laajuustiedoista  
 Sähköinen liite: Pohjatutkimus ja perustamistapaselvitys  
 Sähköinen liite: Energiaselvitys liitteineen  
 Sähköinen liite: Esisopimus yhteisjärjestely ja rasitesopimuksen tekemisestä  
 Sähköinen liite: Sinivierherkertoimen laskelma  
 Sähköinen liite: Muu liite - Liitoslausunto ja -kartta  
 Sähköinen liite: Lautakunnan esittelymateriaali  
 Sähköinen liite: Ilmoitus väestönsuojasta  
 Sähköinen liite: Rakennesuunnittelun perusteet  
 Sähköinen liite: LVI- suunnittelun ja toteutuksen sekä käyttöönoton perusteet  
 Sähköinen liite: Kosteudenhallintaselvitys

## Poikkeukset ja lisäselvitykset

Lisäselvitykset:

- 1) Hakija on kuullut naapurit. Naapurit puoltavat hanketta.
- 2) Aluepelastuslaitos on antanut ehdollisen lausunnon. Ehdollisuus on huomioitu lupaehdoissa ja suunnitelmissa. Ehdollinen lausunto on oheismateriaalina.
- 3) Aluepelastuslaitos on antanut puoltavan lausunnon hankkeen väestönsuojasta.
- 4) Turun Vesihuolto on antanut puoltavan lausunnon.
- 5) Liikennesuunnittelu on antanut ehdollisen lausunnon hankkeesta ja se on huomioitu lupaehdoin. Ehdollinen lausunto on oheismateriaalina.
- 6) Tontin rajalle ei rakenneta palomuuria autosuojassa. Palomuurin rakentamatta jättäminen huolehditaan korvaavin järjestelyin. Autosuoja varustetaan hätäkeskukseen liitettyllä paloilmoinnilla.
- 7) Hanke on ollut kaupunkikuvatyöryhmässä 7.10.2020 § 99 esiteltävänä. Kaupunkikuvatyöryhmä päätti ennakkolausuntonaan puoltaa hanketta ehdolla, että ylimpien kerrosten terassien mahdollinen lasitus on toteutettava sisäänvedettynä, jotta asemakaavan idea sisäänvedetystä ylimmästä kerroksesta toteutuu. Kaduntason julkisivun toteutus esitetyllä tavalla on onnistunut (aukotus, materiaalit ja toiminnot).
- 8) Esteettömyyskoordinaattori on antanut ehdollisen lausunnon hankkeesta. Ehdollisuus on otettu huomioon suunnitelmissa ja jatkosuunnittelussa. Lausunto on oheismateriaalina.
- 9) Esittelymateriaali on oheismateriaalina.

Poikkeukset:

- 1) Rakennus ylittää rakennusalan itäpuolella n 2,1 m sekä länsipuolella n. 1,7 m. Rakennusalueen raja ylitetään lisäksi parvekkein länsi- ja itäpuolella 2,2 m. Ylitykset johtuvat siitä, että on haluttu varmistaa mahdollisimman hyvät avautumissuunnat ja näkymät kaikille asunnoille.
- 2) Rakennus ylittää yhdellä kerroksella asemakaavassa sallitun kerroslukumäärän. Rakennukseen tulee pihakannen alapuolelle välikerros, johon sijoitetaan asuntojen varasto- ja yhteistiloja. Varstokerros ei lasketa varsinaiseksi pääkäyttötarkoituksen mukaiseksi kerrokseksi. Ylimääräisen kerroksen rakentamisella mahdollistetaan sekä riittävät varasto- että yhteistilat asunnoille ja hyödynnetään kannenpäälliset kerrokset kokonaisuudessaan asumiselle.
- 3) Rakennusoikeus ylittyy 41 kem<sup>2</sup> (1,8 %). Ylitys johtuu siitä, että on haluttu toteuttaa mahdollisimman väljät huoneistot kunkin asuntotyypin puitteissa.
- 4) Asuinrakennuksen käyttöön varataan 27 autopaikkaa eli 1 ap vähemmän kuin kaavan edellyttämä 28 ap. Poikkeus perustellaan asuinrakennuksen huoneistojakauman erityispiirteillä, huoneistojen määrällä (autopaikkoja rakennetaan n. 0,87/asunto) sekä tontilla varatun tilan vähyydellä.

5) Parvekkeet sijoittuvat rakennusalueen pohjoispuolella 3,2 m ulokkeen rajan ulkopuolelle koko rakennuksen matkalta.

**Työtä ei saa aloittaa ennen kuin on hyväksytty:**

Kosteudenhallinnan valvonnasta vastaava henkilö  
 IV-työnjohtaja  
 Vastaava työnjohtaja  
 KVV-työnjohtaja

**Ennen kunkin työvaiheen aloittamista on rakennusvalvontaviranomaiselle esitettävä:**

Rakennesuunnitelmat  
 Vesi- ja viemärisuunnitelmat  
 Ilmanvaihtosuunnitelmat  
 Savunpoistosuunnitelmat  
 Salaojasuunnitelmat  
 Tarkennettu selvitys rakennuspaikan kannen perustamis- ja pohjaolosuhteista  
 Hulevesisuunnitelma

**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 viemärilaitteiden katselmus	Kaikkiin rakennuksiin
Eriyinen palotarkastus	Kaikkiin rakennuksiin
Piha-alueiden katselmus	Kaikkiin rakennuksiin
Tarkastusasiakirja	Kaikkiin rakennuksiin
Loppukatselmus	Kaikkiin rakennuksiin

**Muut ehdot:**

Kaikki autopaikat tulee varustaa sähköauton latauspistevalmiudella.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa on kaikki asemapiirustuksessa esitetyt 27 autopaikkaa oltava asukkaiden käytössä.

Ennen rakennustöiden aloittamista on kirjallisesti pyydettävä rakennusvalvonnalta rakennustyön aloituskokouksen järjestämistä.

Vastaavaksi työnjohtajaksi hyväksytyt henkilön on pidettävä työmaan tarkastusasiakirjaa, joka sisältää selonteon rakennustyön eri vaiheista.

Ennen rakennustöiden aloittamista on toimitettava selvitys ulko-oleskelutilojen ekvivalentti melutasosta, joka on oltava alle 55 dBA.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa tulee ajotunnelin vaiheen 2 (lupa 853-2020-897) olla käyttöönotettu.

Ennen rakennustöiden aloittamista tulee perusrakenteiden suunnitelmat hyväksyttävä Turun vesihuollossa.

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 rakennuksen käyttöönottoa on perustettava esisopimus yhteisjärjestely- ja rasitesopimuksen mukaiset rasitteet.

Palomuurien rakentamatta jättämisestä on laadittava tarvittavat sopimukset kiinteistöjen välille, joissa on esitetty, millä toimenpiteillä palo- ja henkilöturvallisuudesta huolehditaan palomuurien rakentamatta jättämisen yhteydessä.

Asemapiirrokseen merkityt pelastustiet on merkittävä tontille "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/m<sup>2</sup>.

Autosuoja on varustettava hätäkeskukseen liitetyllä paloilmoitimella. Paloilmoitimen toteutuspöytäkirja on esitettävä pelastuslaitokselle viipymättä pääsuunnitteluvaiheen jälkeen.

Pyöräsuojan säilytysjärjestelmä tulee olla helposti käytettävä ja toimiva.

Ajotunneli ja pysäköintirakennukset on varustettava paloviranomaisen hyväksymällä alkusammutuskalustolla (pikapaloposteilla ja käsiammuttimilla).

Rakennus on varustettava savunpoistojärjestelmällä, jonka suunnitelmat on hyväksyttävä pelastusviranomaisella välittömästi rakennushankkeen aloituksen jälkeen ja savunpoiston toteutuspöytäkirjat on esitettävä pelastusviranomaiselle ennen rakennuksen käyttöönottoa.

Kohteeseen on laadittava pelastussuunnitelma ennen käyttöönottoa.

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

Porrashuoneisiin on toteutettava kerrostasanteiden kerrosnumerointi. Numeron tulee olla kooltaan vähintään 20 cm ja se sijoitetaan porrassyökyä vastapäätä olevan seinän puolivälin alapuolelle.

Kosteudenhallintasuunnitelma tulee toimittaa rakennusvalvontaan ennen rakennustöiden aloittamista.

Pysäköintialueella pilarin ja pysäköintipaikan välinen tavarapyöräpaikka tulee olla toimiva ja helposti käytettävissä.

Sisäänkäynnin toteutuksessa Eerik Pommerilaisen rannan suunnasta tulee huomioida esteettömyysasetus (1500mm x 1500mm tasainen alue ulko-oven edessä) ja katualueen vedenpoisto.

Maalämpökaivojen sijaintikatselmus, jossa vastaavatyönjohtaja toimittaa selvityksen porareian ominaisuustiedoista. Vastaavan työnjohtajan tulee tilata sijaintikatselmuksen jälkeen loppukatselmus.

Poraustoiminnassa ja työmailla syntyviä kiintoainetta, lietettä tai haitallisia aineita sisältäviä hule- tai kuivatusvesiä ei saa laskea vesistöön, ojaan tai viemäriin.

Ennen maalämpökaivon porausta tulee saada geosuunnittelijan kirjallinen lausunto porareian vaikutuksesta rakennuksen stabiliteettiin, koska suunniteltu reikien paikka on rakennuksen alla. (alle 3 m rakennuksesta.)

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.