

**Turun kaupunki
Rakennusvalvonta**

Puolalankatu 5, PL 355,
20101 TURKU

Päätösehdotus

Päätöspäivämäärä
Valmistelija:Eija Rasimus

**Rakennuslupa
2022-323**

Rakennuspaikka

853-6-18-10
Pinta-ala 1741.0

Kaupunginosa/Kylä:6

Läntinen Pitkäkatu 10b
20100 TURKU

Kaava
Kaavanmukainen
käyttötarkoitus

Asemakaava
AK-1 Asuinkerrostalojen korttelialue, jolla saa
kahteen alimpaan kerrokseen sijoittaa liike- ja toim

Hakija

Asunto Oy Turun Puolalan Helmi
c/o Rakennusliike Lapti Oy, Veistämönaukio 1-3
20100 TURKU

Toimenpide

Uusi rakennus

- kerrostalo 5. kerroksinen, asuntoja 42 kpl
PRT 104004594W
- maanalainen pysäköintihalli

Luvan rakennus	Pysyvärakennus- tunnus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus
1	104004594W	3304.0	2251.0	10050.0

Hankkeen vaativuusluokka

Vaativa

Rakenteellinen paloturvallisuus

Paloluokka P1

Asuinrakennus: suojaustaso 3 (automaattinen sammutuslaitteisto +
alkusammutuskalusto).

Autosuoja: suojaustaso 2 (paloilmoitin + alkusammutuskalusto).

Lausunnot

Aluepelastuslaitos Turku	26.01.2022	Ehdollinen
Ympäristönsuojelu	02.02.2022	Ehdollinen
Aluepelastuslaitos Turku	26.01.2022	Ehdollinen
Turun Vesihuolto	21.02.2022	Puoltava

Tonttipalvelut KYTO	08.03.2022	Puoltava
Kaupunkikuvatyöryhmä	23.02.2022	Ehdollinen
Liikennesuunnittelu KYTO	25.03.2022	Ehdollinen
Hortonomi	29.03.2022	Puoltava

Hakemuksen liitteet

Pääpiirustukset 16 kpl
 Sähköinen liite: Energiaselvitys
 Sähköinen liite: Energiatodistus
 Sähköinen liite: Katukorkeudet
 Sähköinen liite: Liitoslausuntokartta
 Sähköinen liite: Liitoskohtalausunto
 Sähköinen liite: Kaavamääräykset
 Sähköinen liite: Ajantasakaava
 Sähköinen liite: Kaupparekisteriote
 Sähköinen liite: Kosteudenhallintaselvitys
 Sähköinen liite: Lautakunnan esittelymateriaali
 Sähköinen liite: Hankekuvaus
 Sähköinen liite: Vastine ehdolliseen naapurinkuulemiseen
 Sähköinen liite: Louhintatöiden ympäristöselvitys
 Sähköinen liite: Rakenteiden suunnittelun ja toteutuksen perusteet
 Sähköinen liite: Tie- ja raideliikenteen aiheuttaman tärinän tarkastelu
 Sähköinen liite: Energiaselvityksen liite 3 kpl
 Sähköinen liite: Sinivihkerroin_elementtitaulukko
 Sähköinen liite: Liikennekaavio
 Sähköinen liite: Ilmoitus väestönsuojasta
 Sähköinen liite: Pilaantuneen maaperän kunnostuksen yleissuunnitelma
 Sähköinen liite: LVI-suunnittelun ja toteutuksen sekä käyttöönotto
 Sähköinen liite: Liikennemelutarkastelu ja ulkovaipan ääneneristävyysselvitys
 Sähköinen liite: Lisäselvitys louhintatyön suorittamiseen liittyviin huomioihin.
 Sähköinen liite: Pihasuunnitelma
 Sähköinen liite: Paarikuljetuksen tilantarve.
 Sähköinen liite: Vuokraoikeuden rasiustodistus
 Sähköinen liite: Sinivihkerroin_tuloskortti
 Sähköinen liite: Pinta-alojen laskentakaaviot
 Sähköinen liite: Maanvuokrasopimus
 Sähköinen liite: Naapurien lausunnot
 Sähköinen liite: Paloturvallisuuden perusteet
 Sähköinen liite: Palotekninen selvitys
 Sähköinen liite: Perustamistapalausunto
 Sähköinen liite: Myönnetyn poikkeusluvan päätös
 Sähköinen liite: Poikkeusluvan liitesuunnitelma
 Sähköinen liite: Pöytäkirjaote
 Sähköinen liite: Selvitys hulevesien johtamisesta
 Sähköinen liite: Selvitys rakennuspaikan hallinnasta
 Sähköinen liite: Kiinteistörekisteriote
 Sähköinen liite: Rasiustodistus
 Sähköinen liite: Valtakirja

Poikkeukset ja lisäselvitykset

Lisäselvitykset:

1) Kohteelle on myönnetty poikkeamispäätös 25.11.2020.

Poikkeamispäätöksessä myönnetyt poikkeukset:

- Kaavanmukaisen rakennusalueen rajan ylitys, parvekevyöhykkeen verran pihan

puolella.

- Rakennusalueen rajan ylittäminen maanalaisen pysäköintihallin osalta.
- Kerrosluvun ylitys, suunniteltu 5 1/4, kaavassa 4 1/4.
- Koko tontin käyttämätön rakennusoikeus yhdistetty rakentamattomalle rakennuspaikalle.

2) Hakija on kuullut naapurit.

3) Naapurin huomautus (1 kpl) oheismateriaalina.

4) Hakijan vastine oheismateriaalina.

5) Kaupunkikuvatyöryhmä 23.3.2022 § 22: Kaupunkikuvatyöryhmä päätti ennakkolausuntonaan todeta seuraavaa:

Kaupunkikuvatyöryhmä piti ansiokkaana sitä, että

- Naapurirakennuksen linjat on hyvin huomioitu.
- Alimpien kerrosten kivimateriaali on hyvä valinta.
- Sisäänkäyntiratkaisu on onnistunut.
- Oleskelupihan suunnitteluun on panostettu.
- Sisäänkäynnin korostamista suositellaan esim. lämpimien materiaalien ja valaistuksen valinnalla.
- Ikkunoiden reunakaistaleiden väritystä edellytetään muutettavaksi valkoisesta taitettuun sävyyn (esim. vaalean keltainen), jotta julkisivun väritys ei ole niin kontrastinen.
- Vaikka pihan oleskelualue on hyvin jäsenetty, suositellaan, että pihapuita pystytään säilyttämään mahdollisimman paljon ja niiden kasvuolosuhteet pyritään turvaamaan.

6) Liikennesuunnittelun lausunnon ehdollisuus on huomioitu suunnitelmissa ja lupaehdoin. Lausunto oheismateriaalina.

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

8) Aluepelastuslaitoksen lausunto väestönsuojasta on ehdollinen. Väestönsuoja on muutettu lausunnon jälkeen määräysten mukaiseksi. Lausunto oheismateriaalina.

9) Ympäristönsuojelun lausunnon ehdollisuus on huomioitu lupaehdoin. Lausunto oheismateriaalina.

10) Turun Vesihuolto Oy:n lausunto on puoltava. Asunto Oy Puolalan Helmen liittymispisteet Turun Vesihuolto Oy:n verkostoihin sijaitsevat Läntisellä Pitkädellä.

11) Tonttipalvelujen lausunto on puoltava. Jos kaupunkiympäristön toteutussuunnittelu ja liikennesuunnittelu puoltaa pelastuspaikkojen sijoittamista yleiselle alueelle, voidaan niille myöntää lupa. Käyttöoikeussopimus pelastuspaikoille laaditaan ennen rakennuksen käyttöönottoa. Liikennesuunnittelu hyväksyy pelastuspaikan sijoittamisen ajoradalle pysäköityjen autojen väliin. Pelastuspaikka ei vähennä pysäköintiruutuja.

12) Rakennuspaikan siniviherkertoimen tavoitetaso on 0,8 (RJ), saavutettu taso 0,561.

13) MRL 115 §:n sallima rakennusoikeuden ylitys, kun ulkoseinän paksuus on enemmän kuin 250 mm (poikkeamispäätöksen mukaan sallittu 2200 m² rakennetaan 2251,5 m², josta ulkoseinän paksuuden 250 mm ylittävää osuutta 80 m²). Rakennusoikeudellinen kerrosala 2171,5 m².

14) Kohteen esittelymateriaali on oheismateriaalina.

Poikkeus:

1) Ulkoiluvälinevarasto rakennetaan rakennusalan ulkopuolelle.

Perustelu: Sijainti ja yhteydet on järjestetty pihakannen päälle. Ulkoiluvälinevarasto on sovitettu osaksi tontin korkeuserojen vaihteluja.

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 katselmuks:

Katselmus	Rakennus
Aloituskokous	Kaikkiin rakennuksiin
Paikan merkitseminen	Kaikkiin rakennuksiin
Sijaintikatselmus	Kaikkiin rakennuksiin
Pohjakatselmus	104004594W
Rakennekatselmus	Kaikkiin rakennuksiin
Ilmanvaihtolaitteiden katselmus	104004594W
Vesi- ja viemärilaitteiden katselmus	104004594W
Väestönsuojan katselmus	104004594W
Eriyinen palotarkastus	104004594W
Tarkastusasiakirja	Kaikkiin rakennuksiin
Loppukatselmus	Kaikkiin rakennuksiin

Muut ehdot:

Ennen rakennustöiden aloittamista on kirjallisesti pyydettyä rakennusvalvonnalta rakennustyön aloituskokouksen järjestämistä.

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

Samalle rakennuspaikalle myönnetty aikaisempi rakennuslupa 2021-932 raukeaa tämän rakennuslupapäätöksen saadessa lainvoiman.

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

Ennen rakennustöiden aloittamista tulee tehdä sopimus Turun Vesihuolto Oy:n kanssa. Mikäli verkoston vesimäärä ei ole riittävä automaattisen sammutuslaitteiston tarpeeseen, tulee hakea muutoslupa kiinteistökohtaisen vesisäiliön sijainnille.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa on allekirjoitettava luvan saajan ja Turun kaupungin välinen erillinen käyttöoikeussopimus pelastusajoneuvon pelastuspaikan sijoittamisesta yleiselle alueelle

luvassa esitetyille paikalle. Sopimusneuvottelut käyttöoikeussopimuksesta kaupungin kanssa tulee aloittaa viipymättä, kuitenkin viimeistään 6 kuukautta ennen suunniteltua rakennuksen käyttöönottoa.

Pelastustiet on rakennettava katuluokan 3 mukaisesti ja paloauton toimintapaikan (leveys 6 m) kohdalla tukijalkojen alla kantavuuden on oltava 250 kN/m².

Automaattisen sammutuslaitteiston suunnitteluperusteet on esitettävä pelastuslaitokselle viipymättä pääsuunnitteluvaiheen jälkeen.

Savunpoistosuunnitelmat on esitettävä pelastuslaitokselle viipymättä pääsuunnitteluvaiheen jälkeen.

Autosuoja on varustettava riittävällä ja soveltuvalla alkusammutuskalustolla (kattava pikapalopostiverkosto ja käsisammuttimet).

Pelastussuunnitelma on esitettävä käyttöönottovaiheen valvontakäynnillä.

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

Porrashuoneeseen on toteutettava kerrosnumerointi.

Paarikuljetuksen vaatima mitoitus asuinhuoneistosta porrashuoneeseen on tarkastettava. Käytettävän paarin mitat tulee varmistaa pelastuslaitokselta. Mahdolliset tilamuutokset ja hormisiirrot tulee hyväksyttävä rakennusvalvonnassa ennen toteutusta.

Ennen erityistä palotarkastusta tulee väestönsuojapiirustus toimittaa pelastusviranomaiselle.

Ennen rakennustöiden aloittamista on rakennusvalvonnalle esitettävä rakennustöistä mahdollisesti aiheutuvien vaurioiden arvioimiseksi selvitys ympäröivillä kiinteistöillä toteutetuista rakenteiden tarkastuksista ja seurantasuunnitelma.

Ennen rakennustöiden aloittamista tulee louhintasuunnitelman laadunvarmistusselvitys hyväksyttävä rakennusvalvonnassa.

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

Julkisivujen väritys (värimallit) ja detaljit (mallit) sekä sisäänkäynnin korostaminen on hyväksyttävä kaupunkikuva-arkkitehdilla ennen ko. rakennustyön aloittamista. Katselmuksen pöytäkirja on liitettävä loppukatselmusasiakirjoihin.

Autosuojan esteetön autopaikka tulee merkitä asianmukaisin liikennemerkein.

Ennen rakennustöiden aloittamista on tehtävä pilaantuneen maaperän puhdistamisen ilmoitus Turun kaupungin Ympäristönsuojeluun.

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

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.

Ullakolla parven portaan kulkukorkeus tulee olla vähintään 1 950 millimetriä.

Ennen rakennustöiden aloittamista tulee rakennusvalvonnan hortonomille toimittaa arboristin tekemä puiden kuntoraportti.

Säilytettävät puut tulee suojata rakennustöiden ajaksi.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa rakennusvalvontaan tulee toimittaa selvitys Kuivaketju10:n noudattamisesta.

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.