

**Turun kaupunki  
Rakennusvalvonta**

Puolalankatu 5, PL 355,  
20101 TURKU

**Päätösehdotus**

Päätöspäivämäärä  
Valmistelija: Anitta Sundvall

**Rakennuslupa  
2022-240**

**Rakennuspaikka**

853-61-7-34  
Pinta-ala 33725.0

Kaupunginosa/Kylä: SATAMA

Hopmanninkatu 9  
20100 TURKU

Kaava  
Kaavanmukainen  
käyttötarkoitus

Asemakaava  
TTV Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue.

**Hakija**

Asunto Oy Turun Herttua  
c/o Pohjola Rakennus Oy Suomi, Ajurinkatu 2  
20100 TURKU

**Toimenpide**

Uusi rakennus

- asuinkerrostalo (asuntoja 37 kpl)  
PRT 103999851W

Luvan rakennus	Pysyvärakennus- tunnus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus
1	103999851W	2402.0	2366.0	7461.0

**Hankkeen vaativuusluokka**

Vaativa

**Rakenteellinen paloturvallisuus**

Paloluokka P1

**Lausunnot**

Kaupunkikuva-arkkitehti	25.01.2022	Ehdollinen
Kaavoitus KYTO	16.12.2021	Puoltava
Rakennusvalvonnan hortonomi	15.02.2022	Puoltava
Aluepelastuslaitos Turku	04.01.2022	Ehdollinen
Aluepelastuslaitos Turku	10.01.2022	Puoltava

**Hakemuksen liitteet**

Pääpiirustukset 12 kpl

Sähköinen liite: Katusuunnitelma, Amtmanninkatu  
 Sähköinen liite: Palotekninen selvitys  
 Sähköinen liite: Naapurit viran puolesta  
 Sähköinen liite: Selvitys hulevesien johtamisesta liitteineen  
 Sähköinen liite: Poikkeamispäätös liitteineen ja poikkeamisselostus  
 Sähköinen liite: Valtakirja 3 kpl  
 Sähköinen liite: Tietomalli  
 Sähköinen liite: Selvitys rakennuspaikan hallinnasta  
 Sähköinen liite: Pohjatutkimus ja perustamistapaselvitys  
 Sähköinen liite: Valtakirja  
 Sähköinen liite: Linnakortteli, yhteisjärjestelysopimus (pysäköinti)  
 Sähköinen liite: Katusuunnitelma, Kuuntyttärenallas, tasaus  
 Sähköinen liite: Pima-raportti, Linnakortteli  
 Sähköinen liite: Ilmoitus väestönsuojasta  
 Sähköinen liite: Liikkumiskaavio  
 Sähköinen liite: Energiaselvitys liitteineen  
 Sähköinen liite: Lautakunnan esittelymateriaali  
 Sähköinen liite: Kaupparekisteriote  
 Sähköinen liite: Katujulkisivupiirustus - Kortteliasemapiirros ja -julkisivu  
 Sähköinen liite: Linnakortteli, yhteisjärjestelysopimus  
 Sähköinen liite: Ympäristönsuojelun päätös pima, Linnakortteli  
 Sähköinen liite: Katusuunnitelma, Kreivinaukio  
 Sähköinen liite: Pihasuunnitelma  
 Sähköinen liite: Kaavoitus sopimus  
 Sähköinen liite: Katusuunnitelma, Kuuntyttärenallas  
 Sähköinen liite: LVI-suunnittelun ja toteutuksen sekä käyttöönoton perusteet  
 Sähköinen liite: Ulkovaipan ääneneristävyys selvitys  
 Sähköinen liite: Rakenteiden suunnittelun ja toteutuksen perusteet  
 Sähköinen liite: Pinta-alakaaviot  
 Sähköinen liite: Liikennemeluselitys Herttuankulma  
 Sähköinen liite: Värilliset julkisivut

## Poikkeukset ja lisäselvitykset

Lisäselvitykset:

- 1) Kohteelle on myönnetty poikkeamispäätös 30.12.2020 pihakannen sijoittamisesta, pihakannen raskaan pelastusajoneuvon kestävydestä, pelastusauton ajoliittymästä, asuntojen sijoittamisesta Kreivinaukion laidalle maantasokerrokseen, kerrosluvusta ja maantasokerroksen kerroskorkeudelle 3,5 m-4,0 m.
- 2) Naapureille on annettu viran puolesta mahdollisuus huomautuksen antamiseen.
- 3) Ehdolliset lausunnot oheismateriaalina.
- 4) Kaupunkikuva-arkkitehdin ehdollinen lausunto: piha-alueet tulee säilyä avoimina kadun suuntaan, pihoja sulkevia aitaamisia ei sallita. Pihoja rajaavan kasvillisuuden korkeuden tulee olla sellainen, että pihatilat säilyvät avoimen oloisina kadun suuntaan. Julkisivun taideaihe tulee hyväksyttävä kaupunkikuva-arkkitehdillä. Taiteen suunnitteluun tulisi käyttää taiteilijaa.
- 5) Kaupunkikuva-arkkitehdin lausunnon ehdollisuus on huomioitu täydennetyissä suunnitelmissa ja lupaehdoin.
- 6) Aluepelastuslaitoksen puoltava lausunto väestönsuojan osalta: Väestönsuoja täyttää mitoitukseltaan ja teknisiltä ominaisuuksiltaan PL / PA esitetyt vaatimukset ja voidaan hyväksyä kyseisen rakennushankkeen väestönsuojaksi.
- 7) Aluepelastuslaitoksen ehdollinen lausunto on huomioitu täydennetyissä suunnitelmissa ja lupaehdoin.
- 8) Korttelin siniviherkertoimen tavoitetaso on 0,8 (Rj), saavutettu taso 0,799.

- 9) Rakennushankkeessa noudatetaan Kuivaketju10:ä.
- 10) Rakennuskielto, tontti ei ole voimassa olevan tonttijaon mukainen.
- 11) Esittelymateriaali oheismateriaalina.
- 12) Palomuurin rakentamatta jättäminen tulevalla naapurin tontinrajalla.
- 13) Ranskalaiset parvekkeet, tikkaat, perustusrakenteita, sisäänkäyntitaso askelmiseen ja vesisyöksyt sijoittuvat tulevalle naapurin tontille.
- 14) Asuntojen keskipinta-ala on 44,9 m<sup>2</sup>.

**Poikkeukset:**

- 1) Tonttikohtaista sinivihherkerroinlaskelmaa ei ole tehty. Kohteesta on tehty koko korttelin kattava sinivihherkerroin laskelma asemakaavan salliman yhteisjärjestelysopimuksen mukaisesti.
- 2) Kadun varrella katutason julkisivuissa umpinaisten ulkoseinien osuus on 97 % asemakaavassa sallitun enintään 40% sijaan. Julkisivu käsitellään lasijulkisivun omaisesti.
- 3) Rakennetaan parveketorneja. Asemakaavamääräyksen mukaan yhtenäisiä parveketorneja ei sallita. Rakennettavat parvekkeet luovat toivottua kaupunkimaisemaa.
- 4) I-kerroksiset rakennusosat on toteutettava niin, että kattopinta-alasta vähintään 2/3 on hulevesiä viivyttävää viherkattorakennetta, jonka pidätyskerroksen paksuus on vähintään 70 mm. Toteutetaan 217,5 m<sup>2</sup> vaaditun 331,0 m<sup>2</sup> sijaan. Vajausta 113,5 m<sup>2</sup>. Viherkattorakenteen lisäksi on kivituhkapintaisia rakenteita 290 m<sup>2</sup>.
- 5) Vain Antmanipuiston puoleisten rakennusten puiston puoleiset kattovedet johdetaan viivyttämättöminä puiston hulevesirakenteisiin. Asemakaavamääräyksen mukaan ainoastaan perustusten kuivatusvedet ja viherkatoilta tulevat hulevedet saa kytkeä suoraan hulevesiviemäriin.
- 6) Maantasokerroksen kerroskorkeus on 3 metriä poikkeamispäätöksessä sallitun 3,5 - 4 metrin sijaan. Rakennukseen ei ole tulossa liiketiloja ja pihakannen saavutettavuus esteettömästi hankaloituisi.
- 7) Pyöräkatos sijaitsee rakennusalan ulkopuolella. Pyöräkatos sijaitsee yhteneväisesti korttelisuunnitelman muiden korttelin pyöräkatosten kanssa.

**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  
 Tarkennettu piha- ja istutussuunnitelma

**Työn edistymisen mukaan pyydettyä seuraavat katselmuks:**

<b>Katselmus</b>	<b>Rakennus</b>
Aloituskokous	103999851W
Paikan merkitseminen	103999851W
Sijaintikatselmus	103999851W
Pohjakatselmus	103999851W
Rakennekatselmus	103999851W

Ilmanvaihtolaitteiden katselmus	103999851W
Vesi- ja viemärlaitteiden katselmus	103999851W
Väestönsuojan katselmus	103999851W
Eriytynen palotarkastus	103999851W
Tarkastusasiakirja	103999851W
Loppukatselmus	103999851W

**Muut ehdot:**

Ennen rakennustöiden aloittamista on kirjallisesti pyydyttävä rakennusvalvonnalta rakennustyön aloituskokouksen järjestämistä.

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

Määräalasta 61:7:34-M503 muodostettavan tontin tulee olla rekisterissä ennen rakennuksen käyttöönottoa.

Ennen rakennusten käyttöönottoa on perustettava yhteisjärjestelysopimuksen mukaiset oikeudet ja velvollisuudet.

Kortteliin tulee rakentaa tilat polkupyörien kunnostusta ja pesua varten.

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>.

Pelastustien käyttö tonttiliikenteeseen tulee estää liikennemerkein ja puomein liittymäkieltoalueella.

Pelastussuunnitelma on esitettävä käyttöönottovaiheen valvontakäynnillä.

Rakennus on varustettava paloviranomaisen hyväksymällä alkusammutuskalustolla.

Porrashuoneeseen on toteutettava kerrosnumerointi.

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

Rakennus on varustettava sähköverkkoon liitettävillä palovaroittimilla 1kpl/alkava 60m<sup>2</sup>/asunto.

Vaiheistetut käyttöönotot on suunniteltava ja toteutettava niin, että käyttöönotetuissa osissa lainsäädännön mukainen palo- ja henkilöturvallisuus toteutuu.

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

Ennen rakennustöiden aloittamista on rakennusvalvonnalle esitettävä selvitys, ettei rakentamisesta aiheudu haittaa oleville rakenteille kuten hulevesiverkoston runkolinjat. Rakentamisalueella sijaitsevat johto- ja kaapelilinjat on huomioitava.

Rakentaminen on suoritettava niin, ettei siitä aiheudu haittaa oleville rakenteille kuten Satamaraide tai hulevesiverkoston runkolinjat.

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 äänieristävyydestä on hyväksytettävä rakennusvalvonnassa ennen kyseisten rakennustöiden aloittamista.

Porrashuoneiden tehosteseinien detaljit (mallit) on hyväksytettävä kaupunkikuva-arkkitehdilla ennen ko. rakennustyön aloittamista, katselmuksen pöytäkirja on liitettävä loppukatselmuksi kirjoihin.

Katujulkisivun umpinaisten osien käsittely ja taustavalaistu printtilasiseinä taiteen avulla on hyväksytettävä kaupunkikuva-arkkitehdilla ennen asennustyön aloittamista. Katselmuksen pöytäkirja tulee liittää loppukatselmuksi kirjoihin.

Pihoja rajaavan kasvillisuuden korkeuden tulee olla sellainen, että pihatilat säilyvät avoimen oloisina

kadun suuntaan.

Rakennuksen katolle tai julkisivuille ei saa tehdä muita kuin lupapiirustuksissa esitettyjä ilmanvaihtoon tai tuuletukseen liittyviä säleikköjä, kojeita tai piippuja.

Piippujen sijoittelu ja ryhmittely hyväksyttävä kaupunkikuva-arkkitehdilla ennen asennustyön aloittamista. Katselmuksen pöytäkirja tulee liittää loppukatselmusasiakirjoihin.

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 samanaikaisesti.

Näkyviä elementtisaumoja ei sallita.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa tulee rakennusvalvontaan toimittaa hyväksyttävät melumittaukset siitä, että liikennemelu ei ylitä 55 dBA:a viihtyisää ja laadukasta leikkiin ja oleskeluun soveltuvaa piha-aluetta.

Rautatieliikenteestä aiheutuva tärinä tulee huomioida rakennusten rakenteissa siten, että normaaleissa asuinrakennuksissa liikennetärinän osalta ei ylitetä VTT:n laatiman ohjeen värähtelyluokan C arvoa 0,30 mm/s tai voimassa olevaa määräysarvoa.

Alle 50 m etäisyydelle rautatiestä suunniteltavien asuinrakennusten välipohjat tulee suunnitella ja toteuttaa siten, että niiden ominaistaajuus ei ole alueella  $f = 8 \dots 12,5$  Hz.

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

Rautatieliikenteestä aiheutuva tärinä tulee huomioida rakennusten rakenteissa siten, että normaaleissa asuinrakennuksissa liikennetärinän aiheuttaman runkomelun  $L_{prm}$  voimakkuus ei ylitä A-painotettua suositusarvoa 35 dB tai voimassa olevaa määräysarvoa

Katusuunnitelman tarkentuessa on varmistettava rakennussuunnitelman yhteensopivuus sen kanssa. Erityisesti on huolehdittava, että mahdollisten

sisäänkäyntien ja pelastusauton nostopaikkojen toimivuus kadun puolella on varmistettu suhteessa katusuunnitelmassa esitettyihin korkeusasemiin ja rakenteisiin.

Maanpinnan muokkausta ei saa ulottaa tontinrajan yli katualueelle.

Asemapiirrokseen merkityt esteettömät autopaikat ja vierasautopaikat on merkittävä asianmukaisin liikennemerkein.

Kaikki korttelissa muodostuva hulevesi on kerättävä ja johdettava katu- ja puistoalueille rakennettavan yhtenäisien altaiden, painanteiden, ojien tai muiden pintarakenteiden keruujärjestelmän kautta puisto- tai katualueella olevaan yleiseen järjestelmään.

Aikaisemman toiminnan mahdollisesti aiheuttama maaperän pilaantuminen pitää selvittää ja mahdollisesti pilaantuneet maat pitää tarvittaessa kunnostaa ennen rakentamista. Haitta-ainepitoisten massojen kaivuusta ja poistamisesta tulee sopia ennakkoon Turun kaupungin Ympäristönsuojelutoimiston kanssa.

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 voimassaoloaikaa ei pidennetä sen voimassaoloaikana.