

**Turun kaupunki
Rakennusvalvonta**Puolalankatu 5, PL 355,
20101 TURKU**Päätösehdotus**Päätöspäivämäärä
Valmistelija: Perttu Nieminen**Rakennuslupa
2021-905****Rakennuspaikka**853-37-24-3
Pinta-ala 2810.0

Kaupunginosa/Kylä: SKANSSI

Bonettipolku 5
20730 TURKUKaava
Kaavanmukainen
käyttötarkoitusAsemakaava
AK-1 Asuinkerrostalojen korttelialue.**Hakija**Asunto Oy Turun Skanssin Polaris
c/o Aura Rakennus Oy, Sirkkalankatu 1a
20520 TURKU**Toimenpide**

Uusi rakennus

- kerrostalo, 35 asuntoa
PRT 1039512183
- pihasauna
PRT 1039512238
- väestönsuojarakennus
PRT 104009274V
Rakennelma
- pyöräsuoja
Ennalta-aloitus

Luvan rakennus	Pysyvärakennus- tunnus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus
1	1039512183	2098.0	2098.0	6410.0
2	1039512238	50.0	50.0	150.0
3	104009274V	113.0	113.0	362.0

Hankkeen vaativuusluokka

Vaativa

Rakenteellinen paloturvallisuus

Paloluokka P1

Lausunnot

Aluepelastuslaitos Turku	13.07.2021	Ehdollinen
Aluepelastuslaitos Turku	09.07.2021	Puoltava
Liikennesuunnittelu	02.07.2021	Puoltava
Kaavoitus	14.07.2021	Ehdollinen
Kaupunkikuvatyöryhmä	03.02.2021	Kieltävä
Kaupunkikuvatyöryhmä	17.02.2021	Ehdollinen
Kaupunkikuva-arkkitehti	10.12.2021	Ehdollinen
KYTO Kaavoitus	24.03.2022	Ehdollinen
Varsinais-Suomen ELY-keskus	01.04.2022	Ehdollinen
Väestönsuojeluviranomainen	13.04.2022	Puoltava
Kaavoitus	25.04.2022	Ehdollinen
Hulevesiasiantuntija	26.04.2022	Puoltava

Hakemuksen liitteet

Pääpiirustukset 11 kpl
Takaussitoumus
Sähköinen liite: Naapurien kuuleminen
Sähköinen liite: Selvitys autopaikkojen jakautumisesta
Sähköinen liite: Ilmoitus väestönsuojasta
Sähköinen liite: Hulevesin viivyttämisen ja purkamisen periaate
Sähköinen liite: LPA-alueen päivitetty yhteisjärjestelysopimus
Sähköinen liite: Paloturvallisuuden perustietolomake
Sähköinen liite: Selvitys laajuustiedoista, 4 kpl
Sähköinen liite: Valtakirja
Sähköinen liite: Hulevesiselvitys
Sähköinen liite: Selvitys esteettömyydestä
Sähköinen liite: Pohjatutkimus ja perustamistapaselvitys
Sähköinen liite: Liitoslausuntokartta
Sähköinen liite: Liitoskohtalausunto
Sähköinen liite: Kaavamääräykset
Sähköinen liite: Lautakunnan esittelymateriaali
Sähköinen liite: Katujulkisivupiirustus, 2 kpl
Sähköinen liite: Karttaote
Sähköinen liite: Energiatodistus
Sähköinen liite: Energiaselvitys
Sähköinen liite: Katukorkeudet
Sähköinen liite: Hakijan vastine kaavoituksen lausuntoon
Sähköinen liite: Rakennesuunnittelun perusteet
Sähköinen liite: SiniViherkertoimen laskelma
Sähköinen liite: Hulevesialtaan periaate / As Oy Turun Snööri
Sähköinen liite: Rasitesopimus
Sähköinen liite: Pihapiirros
Sähköinen liite: Savunpoisto 4 krs
Sähköinen liite: Savunpoisto 1krs
Sähköinen liite: Taideaihe
Sähköinen liite: LVI-suunnittelun ja toteutuksen perusteet-asiakirja
Sähköinen liite: LPA-alueen asemapiirustus

Poikkeukset ja lisäselvitykset

Lisäselvitykset:

1) Kaupunkikuvatyöryhmä 3.2.2021 § 18: Kaupunkikuvatyöryhmä päätti

lausuntonaan olla puoltamatta hanketta seuraavilla perusteilla:

- toivotaan parannusta rakennuksen kattomuotoon, ehdotetaan tutkittavan harjan suuntaa,
- rakennuksen nivelosaa tulisi kehittää läpinäkyvämmäksi,
- parvekkeiden tuennassa tulee käyttää muuta ratkaisua kuin umpiipieliä ja parvekkeiden kaideratkaisuksi suositellaan samaa ratkaisua kuin luhtikäytävissä,
- graafinen betoni taideaiheena voisi toimia kaupunkikuvallisesti paremmin koko Bonettipolun puoleisen päädyn laajuisena ja
- pyydetään kiinnittämään huomiota pihan viihtyisyyden parantamiseen sekä jäteastioiden maisemointiin.

2) Kaupunkikuvatyöryhmä 17.2.2021 § 25: Puollettiin ehdolla, että parvekkeiden umpiapielet poistetaan niissä kohdissa, joissa se on mahdollista sekä nivelosan lasisuutta tulisi lisätä, ei kuitenkaan luhtikäytäväratkaisuna. Kaupunkikuva-arkkitehti on 08.12.2021 antanut tarkentavan lausunnon, jossa on huomioitu kaupunkikuvatyöryhmän lausunto.

3) Kaupunkikuva-arkkitehdin lausunto on huomioitu suunnitelmissa ja lupaehdoissa.

4) Pelastuslaitoksen lausunto on huomioitu suunnitelmissa ja lupaehdoissa.

5) Väestönsuoja / irtaimistovarasto ja saunarakennus rakennetaan pihan tasolla rakennusalan ulkopuolelle. Väestönsuoja / varastorakennuksella on vastaava asukkaiden yhteiskäyttöön tarkoitettu käyttötarkoitus, jonka kaava sallii sijoitettavan pihan tasolle.

6) Ely-keskuksen lausunto koskien pohjavesialueen huomioimista on huomioitu lupaehdoissa.

7) Kaavoitus on antanut alustavan sähköpostilausunnon 24.03.2022 ja korjatun lausunnon 25.04.2022 väestönsuoja- / varastorakennuksen sijoittamisesta erillisenä rakennuksena tontin eteläosaan. Kaavoitus on antanut tarkentavan lausunnon 25.04.2022, jossa kiinnitetään huomiota hulevesijärjestelyjen toimivuuteen, tontin liittymiseen puistoon, yleisen kevyen liikenteen reitin toimivuuteen suhteessa tontin sisäiseen kulkuun, väestönsuojan sijoittumiseen tontilla ja pesulan puuttumiseen. Hulevesiasiantuntija on katsonut suunnitelman mahdollistavan toimivat hulevesijärjestelyt. Väestönsuojan sijoittuminen ei ole esteenä toimivien kulkuyhteyksien järjestämiselle. Pesula ja polkupyöräpaikkojen kattaminen on huomioitu täydennetyissä suunnitelmissa. Kevyenliikenteenväylän muutokset on huomioitu suunnitelmissa ja lupaehdoin. Hakija on vastineessaan perustellut ratkaisua.

8) Väestönsuoja on yhteinen tontin 37-23-12 kanssa.

9) Pelastuslaitoksen, kaavoituksen, kaupunkikuvatyöryhmän, kaupunkikuva-arkkitehdin ja Ely-keskuksen lausunnot oheismateriaalina.

Poikkeukset:

1) Sallitun kerrosalan ylitys päärakennuksessa (sallittu 1800 m², rakennetaan 2125 m², josta sallittua ylitystä 296 m², jolloin ylitykseksi jää 29 m² (1,6 %)).

2) Kiinteistöön vaaditaan 1 talosauna / 30 asuntoa. Asuntoja on 35 kpl, joista neljään sijoitetaan asuntokohtainen sauna. Talosauna palvelee 31 asuntoa.

3) Yhdeksän autopaikkaa toteutetaan pihan tasolle sallitun pihakannen alle tai rakennukseen sijoitettavien paikkojen sijaan. Muu osa autopaikoista sijoittuu kaavan mukaisesti LPA-1-alueelle.

4) Rakennusalan rajan ylitys asuinrakennuksen etelä- ja kaakkoissivulla parvekkeiden osalta.

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 pyydyttävä seuraavat katselmuks:

Katselmus	Rakennus
Aloituskokous	Kaikkiin rakennuksiin
Paikan merkitseminen	Kaikkiin rakennuksiin
Sijaintikatselmus	Kaikkiin rakennuksiin
Pohjakatselmus	Kaikkiin rakennuksiin
Rakennekatselmus	Kaikkiin rakennuksiin
Ilmanvaihtolaitteiden katselmus	Kaikkiin rakennuksiin
Vesi- ja viemärlaitteiden katselmus	Kaikkiin rakennuksiin
Väestönsuojan katselmus	1039512183
Eriyinen palotarkastus	1039512183
Tarkastusasiakirja	Kaikkiin rakennuksiin
Loppukatselmus	Kaikkiin rakennuksiin

Muut ehdot:

Samalla myönnetään lupa suorittaa rakennustyöt ennen kuin päätös on saanut lainvoiman.

Ennen rakennustöiden aloittamista on kirjallisesti pyydyttävä rakennusvalvonnalta rakennustyön aloituskokouksen järjestämistä.

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

Ennen rakennuksen käyttöönottoa on perustettava rasitesopimuksen mukaiset rasitteet.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa tulee tehdä päätös yhteisjärjestelysopimuksen mukaisesta kiinteistöjen välisestä yhteisjärjestelystä.

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/m².

Rakennus on varustettava paloviranomaisen hyväksymällä alkusammutuskalustolla.

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

Rakennus on varustettava sähköverkkoon liitettävillä palovaroittimilla.

Porrashuoneet on varustettava pelastuslaitoksen ohjeen mukaisella kerrosnumeroinnilla.

Ennen aurinkopaneelien asentamista tulee rakennusvalvonnalle ja paloviranomaiselle hyväksyttävä aurinkopaneelien turvallisuus selvitys, josta on käytävä ilmi muun muassa aurinkokeräinten jännitteen katkaisu/ maadoituskytkin, ohjausjännite kun virta on kytketty pois, asuinrakennuksen vesikattorakenteen ja katemateriaalin toimiminen aurinkopaneelien alustana, sammuttamisen edellytykset ja aurinkopaneelien rakenne. Järjestelmälle on laadittava huolto- ja kunnossapito-ohjelma.

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 esitettävä rakennusvalvonnalle selvitys rakentamisen vaikutuksista rakennuspaikan lähiympäristön pohjavesiolosuhteisiin ja seurantasuunnitelma. Pohjavesialueella rakentamista ja muuta maankäyttöä rajoittavat ympäristönsuojelulain 17 §:n mukainen pohjaveden pilaamiskielto ja vesilain 3 luvun 2 §:n mukainen pohjavesiesiintymän laadun, määrän ja käyttökelpoisuuden heikentämistä koskeva vesitaloushankkeen yleinen luvanvaraisuus. Ennen vallitsevia olosuhteita muuttaviin toimenpiteisiin ryhtymistä on ELY-keskukselle varattava mahdollisuus lausunnon antamiseen. ELY-keskuksen lausuntopyyntöjen tarve ja vesilain mukaisen luvanvaraisuuden arvioinnin tarve tulee ottaa huomioon erityisesti pohjavesialueella kaavassa suunniteltujen korttelialueiden, hulevesijärjestelmien ja puhdistuskosteikon

tarkemman suunnittelun ja hyväksyntämenettelyn yhteydessä.

Liitteenä oleva Ely-keskuksen lausunto pohjavesialueelle sijoittuvasta rakennushankkeesta on huomioitava erityissuunnitelmissa.

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 $q_{50} = 0,7$ (m³/h m²).

LVI-suunnitelmista on käytävä ilmi, miten maanpainuminen otetaan huomioon ulkopuolisten putkistojen asennuksessa.

Julkisivujen väritys ja tehostevärien määrä ja sijainti (värimallit), parvekedetaljit ja ympäristötaideratkaisu on hyväksyttävä kaupunkikuva-arkkitehdilla ennen ko. rakennustyön aloittamista, katselmuksen pöytäkirja on liitettävä loppukatselmuksi kirjoihin.

Parvekkeiden ja luhtikäytävien lasien on oltava avattavia ja kaikissa kerroksissa ulkonäöltään keskenään samanlaisia. Kaikille asukkaille on toimitettava lasien käytöstä asianmukainen ohje, jossa neuvotaan myös oikea tuulettaminen.

Kaikkien parvekkeiden lasitus on tehtävä samanaikaisesti.

Ennen ko. rakennustöiden aloittamista on kaupunkikuva-arkkitehdilla hyväksyttävä pihan eteläreunan kevyen liikenteen väylän tarkennetut suunnitelmat. Kevyenliikenteen väylä on suunniteltava enemmän julkiseksi kulkuväyläksi puolijulkisessa tilassa. Suunnitelmissa on huomioitava materiaalit, kasvillisuus ja tontin sisäisen liikkumisen turvallisuus.

Asemapiirrokseen merkityt esteettömät autopaikat ja vierasautopaikat on tontilla merkittävä asianmukaisin liikennemerkein.

Vähintään 4 kpl autopaikoista tulee varustaa sähköautojen latauspisteellä ja vähintään 50% autopaikkojen osalta tulee varautua sähköautojen latauspisteisiin.

Ennen rakennustöiden aloittamista on rakennusvalvonnassa hyväksyttävä rakennuspaikan hulevesisuunnitelma viivytyrakenteineen ja virtauslaskelmineen. Tonteille on laadittava suunnitelma, joissa osoitetaan hulevesien keräämisen, imeyttämisen, viivyttämisen ja pois johtamisen rakenteet ja mitoitus. Pohjaveden muodostumisalueella hulevesien imeytymistä maaperään tulee edesauttaa vettä läpäisevillä pintamateriaaleilla. Vettä läpäisemättömillä pinnoilla muodostuvat puhtaat hulevedet, kuten kattovedet, tulee imeyttää maaperään. LPA- korttelialueella syntyvät hulevedet tulee johtaa pohjavesialueen ulkopuolelle alueelliseen hulevesijärjestelmään. Pohjaveden muodostumisalueen ulkopuolella muodostuvien hulevesien määrää tulee vähentää käyttämällä yhtenäisiä istutusalueita. Yksikerroksisiin rakennusosiin, talousrakennuksiin ja katoksiin tulee rakentaa viherkatto. Vettä läpäisemättömillä pinnoilla muodostuvia hulevesiä tulee viivyttää tontilla, jonka jälkeen ne johdetaan alueelliseen hulevesijärjestelmään. Hulevesiä tulee viivyttää korttelialueella siten, että viivytyispainanteiden, -altaiden tai -säiliöiden tilavuus on 1 m³/100 m² vettä läpäisemätöntä pintaa. Viivytyispainanteiden, -altaiden tai -säiliöiden tulee tyhjentyä 12 tunnin kuluessa täyttymisestään ja niissä tulee olla suunniteltu ylivuoto. Viivytyjärjestelmien viivytystilavuus ei saa täyttymisestään tyhjentyä alle 0,5 tunnissa.

Tonttijohtoliittymät tulee toteuttaa tonttijohtokartan mukaisina. Mahdolliset poikkeamat siitä on erikseen hyväksyttävä rakennusvalvossa ennen toteutusta.

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.