

**Turun kaupunki
Rakennusvalvonta**

Puolalankatu 5, PL 355,
20101 TURKU

Päätösehdotus

Päätöspäivämäärä
Valmistelija:Nea Tuominen

**Rakennuslupa
2022-456**

Rakennuspaikka

853-6-40-15
Pinta-ala 5072.0

Kaupunginosa/Kylä:6

Ketarantie 29
20100 TURKU

Kaava
Kaavanmukainen
käyttötarkoitus

Asemakaava
AK-1 Asuinkerrostalojen korttelialue.

Hakija

Asunto Oy Turun Tehtaanpihan Wimma
Jousitie 7
20760 PIISPANRISTI

Asunto Oy Turun Tehtaanpihan Wauhti
Jousitie 7
20760 PIISPANRISTI

Asunto Oy Turun Tehtaanpihan Wire
Jousitie 7
20760 PIISPANRISTI

Kiinteistökehitys Nurmi Oy
Jousitie 7
20760 PIISPANRISTI

Kiinteistö Oy Ketarantien Parkki
Jousitie 7
20760 PIISPANRISTI

Asunto Oy Turun Tehtaanpihan Runar
Jousitie 7
20760 PIISPANRISTI

Asunto Oy Turun Tehtaanpihan Woima
Jousitie 7
20760 PIISPANRISTI

Toimenpide

Uusi rakennus

- asuinkerrostalo (9-kerroksinen), asuntoja 59 kpl, PRT 1040064304
 - autosuoja (maanpäällinen, päällä pihakansi), PRT 1040064315
- Ennalta-aloitus

Luvan rakennus	Pysyvärakennus-tunnus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus
1	1040064304	3210.0	3197.0	10000.0
2	1040064315	608.0	608.0	1940.0

Hankkeen vaativuusluokka

Vaativa

Rakenteellinen paloturvallisuus

Paloluokka P1

Lausunnot

Aluepelastuslaitos Turku	01.03.2022	Ehdollinen
Aluepelastuslaitos Turku	28.02.2022	Puoltava
Ympäristönsuojelu	04.03.2022	Puoltava

Hakemuksen liitteet

- Pääpiirustukset 15 kpl
- Sähköinen liite: Rakenteiden suunnittelun ja toteutuksen perusteet
- Sähköinen liite: Naapurien huomautus liitteineen
- Sähköinen liite: Selvitys rakennuspaikan hallinnasta 7 kpl
- Sähköinen liite: Valtakirja
- Sähköinen liite: Pöytäkirjaote
- Sähköinen liite: Pohjatutkimus ja perustamistapaselvitys
- Sähköinen liite: Lautakunnan esittelymateriaali
- Sähköinen liite: PIMA ilmoitus liitteineen
- Sähköinen liite: Kokonaisalakaaviot
- Sähköinen liite: Kosteudenhallintaselvitys liitteineen
- Sähköinen liite: Energiaselvitys liitteineen
- Sähköinen liite: Kaupparekisteriote
- Sähköinen liite: Savunpoistosuunnitelma
- Sähköinen liite: Pelastustiet ja ulottumat
- Sähköinen liite: Parkkihallin poistumistiet
- Sähköinen liite: Sinivihherkerroin laskelma
- Sähköinen liite: Palokonsultin lausunto paloturvallisuusratkaisuuksista
- Sähköinen liite: Ilmoitus väestönsuojasta
- Sähköinen liite: Kerrosalakaaviot
- Sähköinen liite: Hankekuvaus
- Sähköinen liite: Savunpoistosuunnitelman liitekaaviot
- Sähköinen liite: Tiilimallit korttelissa

Poikkeukset ja lisäselvitykset

Lisäselvitykset :

- 1) Naapureille annettu viran puolesta mahdollisuus huomautuksen antamiseen. Naapuri (As Oy Joutsenpuisto 4, 5, 6) on antanut huomautuksen hankkeesta.

Naapuri on huomauttanut rakennuksen sijainnista, ikkunoiden suuntaamisesta ja pinta-alasta sekä parvekkeiden ulottumisesta rakennusjärjestyksen salliman yli. Rakennus on kuitenkin asemakaavan mukainen sijainniltaan lukuun ottamatta 600 mm ylitystä rakennuksen koillispuolella. Parvekkeet ulottuvat 2100 mm rakennuksen ulkoseinän ulkopuolelle eli parvekkeet ylittävät 600 mm:lla rakennusjärjestyksen salliman 1500 mm. Huomautus on oheismateriaalina.

2) Viereisen rakennuksen (Ketarantie 27) rakennuslupa 853-2020-1127 on ollut kaupunkikuvatyöryhmässä ennakkolausunolla. Kaupunkikuvatyöryhmä 26.8.2020 § 84: Puollettiin. Alimman kerroksen kiviverhous on hyvä materiaali ja ylimmän kerroksen raskautta tulee keventää esim. julkisivumateriaalien ja -sävyjen avulla. Kaupunkikuvatyöryhmän lausunto on huomioitu myös tässä luvassa, jonka rakennussuunnitelma noudattelee luvan 2020-1127 luvan rakennusta.

3) Aluepelastuslaitos on antanut ehdollisen lausunnon. Ehdollisuus on huomioitu suunnitelmissa ja lupaehdoissa. Lausunto on oheismateriaalina.

4) Aluepelastuslaitos puoltaa hakemusta väestönsuojasuunnitelman osalta erillisessä lausunnossa.

5) Ympäristönsuojelu puoltaa hanketta.

6) Lautakunnan esittelymateriaali oheismateriaalina.

7) Korttelin rakennusaikainen pihakannen ajoluiska poistetaan käytöstä, kun tämän luvan mukainen ajoluiska otetaan käyttöön.

Poikkeukset:

1) Asuinrakennuksen katujulkisivun 1.kerroksen ikkunapinta-ala on alle 30% julkisivunpinta-alasta. Ikkunapinta-alaa on yht. n. 28%.

2) Vesikaton ylin korkeusasema +39,00 ylitetään n. 700 mm välttämättömien teknistenlaitteiden osalta (hormit ja hissikuilun ylätila). Räystäskorko on +39,00.

3) Rakennus ylittää rakennusalan rajan koillisivulla n. 0,6 metriä

4) Asemakaavasta poikettu polkupyöräpaikkojen määrän osalta. Kaavan mukaan vaatimus 2pp/asunto, jolloin polkupyöriä tulisi olla 118 pp. Noudatettu Turun kaupungin pysäköintinormia, ydinkeskustan kävelyvyöhyke 1 pp / 30 kem2, jolloin polkupyöräpaikkojen tarve As Oy Turun Tehtaanpihan Runarille on 92 pp. Pyöräpaikkoja on korttelin yhteisellä piha-alueella polkupyöräkatoksissa (84 kpl) sekä avopaikkoina piha-alueella (8 kpl).

5) Parvekkeet sijoittuvat katualueelle syvyysuunnassa 2,1 metriä.

Rakennusjärjestyksen sallima ulottuma on 1,5 metriä.

6) Rakennuksen palotekninen korkeus on yli 28 m Ketarantien puolella.

Rakennukseen liittyy pihakansi, jolloin ylimmän kerroksen asuntojen varatiet voidaan toteuttaa parvekkeilta ja pelastus tapahtuu pihakannen puolelta. Rakennus varustetaan kuivanousulla.

Työtä ei saa aloittaa ennen kuin on hyväksytty:

Kosteudenhallinnan valvonnasta vastaava henkilö

IV-työnjohtaja

KVV-työnjohtaja

Vastaava työnjohtaja

Ennen kunkin työvaiheen aloittamista on rakennusvalvontaviranomaiselle esitettävä:

Rakennesuunnitelmat

Salaojasuunnitelmat

Vesi- ja viemärisuunnitelmat

Ilmanvaihtosuunnitelmat

Kosteudenhallintasuunnitelma

Savunpoistosuunnitelmat

Työn edistymisen mukaan pyydettyjä seuraavat katselmukset:

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	1040064304
Eriytynen palotarkastus	Kaikkiin rakennuksiin
Tarkastusasiakirja	Kaikkiin rakennuksiin
Loppukatselmus	Kaikkiin rakennuksiin

Muut ehdot:

LVI-suunnittelun perusteet -asiakirja on hyväksyttävä Turun rakennusvalvonnan tarkastusinsinöörillä ennen rakennustöiden aloittamista.

Samalla myönnetään lupa suorittaa rakennustyöt ennen kuin päätös on saanut lainvoiman ehdolla, että rakennusvalvonnalle esitetään ennen töiden aloittamista hyväksyttävä vakuus.

Ennen rakennusten käyttöönottoa tulee rakennusvalvontaviranomaiselle toimittaa kaikkien osapuolten allekirjoittama yhteisjärjestelysopimus korttelin 853-6-40 kiinteistöjen välisistä rasitteista ja muista oikeuksista. Sopimuksen mukaiset rasitteet/oikeudet ja velvollisuudet tontin 6-40-15 osalta tulee perustaa ennen rakennusten käyttöönottoa.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa tulee esittää suunnitelma pelastustoimenpiteistä huomioiden viereisen ratapihan turvallisuusriskit.

Ennen rakennustöiden aloittamista on kirjallisesti pyydetty rakennusvalvonnalta rakennustyön aloituskokouksen järjestämistä.

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

Asemapiirrokseen merkityt pelastustiet on merkittävä tontille "Pelastustie" ja "Pysäköinti kielletty" liikennemerkkein.

Ennen asuinrakennuksen käyttöönottoa on esitettävä suunnitelma / selvitys alle 8 m päähän sijoitetun katoksen palo-osastoinnista tai palon leviämisen

estämisestä. Tarvittaessa haettava muutoksille rakennuslupaa.

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

Rakennuksessa tulee olla kaasuntunnistimella (ammoniakki) varustettu automaattisesti sulkeutuva koneellinen ilmanvaihto, jonka hälyttimet tulee kytkeä automaattiseen ilmanvaihdon hätäpysäytykseen ja yhdistää kiinteistöhälyttimeen.

Pelastussuunnitelma tai sen yhteenveto on toimitettava pelastusviranomaiselle viimeistään rakennuksen käyttöönottoon mennessä.

Autosuoja on varustettava paloviranomaisen hyväksymällä alkusammutuskalustolla.

Porrashuoneet on varustettava pelastuslaitoksen ohjeen mukaisella kerrosnumeroinnilla.

Autosuoja on varustettava uloskäytäväopastuksella ja -valaistuksella.

Hätäkeskukseen liitetyn paloilmoittimen toteutuspöytäkirja tai sammutuslaitteiston suunnitteluperusteet on esitettävä pelastuslaitokselle viipymättä rakennustöiden alettua.

Kuivanoususta on tehtävä LVI-suunnitelma, joka on esitettävä pelastuslaitokselle.

Kokonaissuunnitelman vaiheistukset on suunniteltava ja tehtävä siten, ettei ne heikennä työmaiden tai rakennusten palo- ja henkilöturvallisuutta.

Ennen rakennustöiden aloittamista on rakennusvalvonnassa ja paloviranomaisella hyväksyttävä korttelin autosuojan kokonaissuunnitelma, jossa on esitetty poistumistiesuunnitelma, suojaustaso ja paloilmoinjärjestelmä.

Turva- ja merkkivalosuunnitelmat on hyväksyttävä pelastusviranomaisella välittömästi rakennushankkeen aloituksen jälkeen ja kyseessä olevien laitteiden toteutuspöytäkirjat on esitettävä pelastusviranomaiselle ennen rakennuksen käyttöönottoa.

Rakennus on varustettava savunpoistojärjestelmällä, jonka suunnitelmat on hyväksyttävä

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

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

Korttelialueen maaperän pilaantuneisuus ja puhdistustarve on arvioitava. Jos maaperä todetaan pilaantuneeksi, on se kunnostettava ennen rakentamiseen ryhtymistä. Rakentamisen yhteydessä tulee seurata alueelta poistettavien täyttömaiden laatua. Jos täyttömaiden laatu aiheuttaa epäilyn mahdollisista haitta-aineista tai täyttömaa sisältää jätteenä, on asiassa otettava yhteys kaupungin ympäristönsuojeluviranomaiseen. Tällöin maa-ainesten kaivu on tehtävä ympäristötekniisessä valvonnassa sekä varmistettava haitallisten aineiden toimittaminen asianmukaiseen käsittelyyn.

Kadunpuolen sisäänkäynnin tulee olla esteetön, mahdolliset luiskaukset eivät saa ulottua tontin rajan ulkopuolelle, katualueelle.

Tontin ulkopuolella sijaitsevat leikki- ja oleskelualueet tulee olla käyttöönotettavissa samanaikaisesti asuinrakennuksen kanssa.

Pihakannen kaiteet tulee toteuttaa pinnakaiteina kuten suunnitelmassa esitetty.

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 voimassaoloa ei pidennetä sen voimassaoloaikana.