

Turun kaupunki
Rakennusvalvonta

Puolalankatu 5, PL 355,
20101 TURKU

Päätösehdotus

Päätöspäivämäärä
Valmistelija: Perttu Nieminen

Rakennuslupa
2019-1237

Rakennuspaikka

853-26-5-2
Pinta-ala 10703.0

Kaupunginosa/Kylä: LAUSTE

Maistraatinpolku 4
20750 TURKU

Kaava
Kaavanmukainen
käyttötarkoitus

Asemakaava
AK

Hakija

TVT Asunnot Oy
Käsityöläiskatu 3
20100 TURKU

Toimenpide

Muu muutostyö

Talojen A ja B muutokset

Sisäisiä muutoksia

- huoneistojaon muuttaminen ja huoneistojen sisäiset muutokset
- asuntojen hygieniatilojen uusiminen: hormien, pintalattioiden ja väliseinien purkaminen ja rakentaminen uudelleen
- yhteistilojen muutokset ja uusiminen
- LVIS- ja tietoteknisten järjestelmien uusiminen

Julkisivumuutokset

- tasakaton muuttaminen pulpettikatoksi
- julkisivuverhouksen uusiminen ja lisälämmöneristys, asuntoparvekkeiden purkaminen ja rakentaminen uudelleen ja ikkunoiden ja ulko-ovien uusiminen kerrostalot PRT 101602231A ja PRT 101602232B

Talon C asuntonumeroinnin muuttaminen vastaamaan talojen A ja B muuttunutta asuntajakoa

kerrostalo PRT 101602233C

Rakennelma

- kaksi uutta pyöräkatosta
- uusi tupakkakatos

Piha-alueen muutos- ja korjaustyöt:

- piha-alueiden muutokset sekä osittainen korjaus ja uusinta
- uusi paikoitusalue, uusia kulkureittejä, pelastusteitä sekä uudet nostopaikat pelastusajoneuvoille
- osa kasveista ja puista poistetaan

| Luvan rakennus | Pysyvä rakennus-tunnus | Kokonaisala | Kerrosala | Tilavuus |
|----------------|------------------------|-------------|-----------|----------|
| 3 | 101602233C | 2869.0 | 2869.0 | 9394.0 |

| Luvan rakennus | Pysyvä rakennus-tunnus | Kokonaisala | Kerrosala | Tilavuus |
|----------------|------------------------|-------------|-----------|----------|
| 1 | 101602231A | 457.0 | 65.0 | 414.0 |
| 2 | 101602232B | 457.0 | 65.0 | 414.0 |

Hankkeen vaativuuksluokka

Vaativa

Rakenteellinen paloturvallisuus

Paloluokka P1

Lausunnot

| | | |
|--------------------------|------------|------------|
| Kaupunkikuvatyöryhmä | 07.10.2020 | Puoltava |
| Turku Aluepelastuslaitos | 20.11.2019 | Ehdollinen |
| Liikennesuunnittelu KYTO | 14.09.2020 | Ehdollinen |
| Aluepelastuslaitos Turku | 18.01.2022 | Puoltava |

Hakemuksen liitteet

Pääpiirustukset 19 kpl
 Sähköinen liite: Naapurit viran puolesta
 Sähköinen liite: Palotekninen selvitys liitteineen
 Sähköinen liite: Kerrosalalaskelma
 Sähköinen liite: Valtakirja
 Sähköinen liite: Selvitys rakennuspaikan hallinnasta
 Sähköinen liite: Lautakunnan esittelymateriaali
 Sähköinen liite: Purkujäteilmoitus
 Sähköinen liite: Rasitesopimus autopaikoista - Liite 1 (1/2)
 Sähköinen liite: Kosteudenhallintaselvitys
 Sähköinen liite: Energiaselvitys 2 kpl liitteineen
 Sähköinen liite: Kaupparekisteriote
 Sähköinen liite: Väestönsuojan saneeraus suunnitelma
 Sähköinen liite: Selvitys olevista autopaikoista
 Sähköinen liite: Korjaus- ja muutostöiden hankekuvaus
 Sähköinen liite: Ilmoitus väestönsuojasta
 Sähköinen liite: SIVI-Laskelma - Tulokortti
 Sähköinen liite: Rasitesopimus autopaikoista - Liite 1 (2/2)
 Sähköinen liite: LVI-suunnittelun ja toteutuksen sekä käyttöönoton perusteet
 Sähköinen liite: Tonttikarttapaketti liitteineen
 Sähköinen liite: Rasitesopimus autopaikoista - Sopimus
 Sähköinen liite: Selvitys oleskelupihan määrästä
 Sähköinen liite: Autopaikoituskaavio

Poikkeukset ja lisäselvitykset

Lisäselvitykset:

- 1) Naapureille annettu viran puolesta mahdollisuus huomautuksen antamiseen. Ei huomautuksia.
- 2) 7.10.2020 § 100 Kaupunkikuvatyöryhmä päätti lausuntonaan puoltaa hakemusta. Rakennusten sisäänkäyntien erottuvuuteen, kutsuvuuteen ja ympäristön viihtyisyyteen tulee kiinnittää huomiota. Lausunto on huomioitu hankkeen

ohjaamisessa.

- 3) Asuntojen kylpyhuoneiden kynnys ei täytä nykyistä esteettömyysvaatimusta rakennusajankohdan rakenneratkaisuista johtuen. Asuntojen kylpyhuoneiden esteettömyys ei heikkene muutosten johdosta.
- 4) Säästettävän porraskaiteen pystypinnojen väli ylittää nykyisen vaatimuksen 100 mm. Toteutus 105-125 mm on rakentamisajankohdan vaatimusten mukainen.
- 5) Polkupyöräpaikkojen osalta Turun Rakennusjärjestyksen vaatimus on 2 kpl/ asunto yli 40 m² ja 1 kpl/ asunto alle 40 m². Muutosta koskevissa rakennuksissa A ja B pyöräpaikkoja toteutetaan 184 rakennusjärjestyksen mukaisen vaatimuksen 188 sijaan. Pyöräpaikkoja toteutuu koko tontilla 252 rakennusjärjestyksen mukaisen vaatimuksen 268 sijaan. C-taloon ei tehdä muutoksia. Vaatimus ei koske korjaus- ja muutostyötä.
- 6) Liikennesuunnittelun lausunto on huomioitu suunnitelmissa. Lausunto on oheismateriaalina.
- 7) Pelastuslaitoksen lausunto 20.11.2019 on huomioitu suunnitelmissa ja lupaehdoissa. Lausunto on oheismateriaalina. Väestönsuojaviranomaisen lausunto 18.01.2022 on puoltava.
- 8) Kellarikerrosten irtaimistovarastojen käytävätilat eivät kaikilta osin täytä tämän päivän esteettömyysvaatimuksia. Varastot ovat olemassa olevia ja kulkuväylien kääntymistilat täyttävät kuitenkin asuntojen sisätiloille asetetut kääntymistilan vaatimukset.
- 9) Lautakunnan esittelymateriaali on oheismateriaalina.

Poikkeukset:

- 1) Sallitun kerrosalan ylitys pohjoisemman rakennusalan osalta (sallittu 5760 m², nyt uusittavan rakennuksen kerrosala 5868 m², ylitys 108 m² (1,9%)). Muutos kerrosalassa johtuu julkisivujen aikaisempaa paksummasta rakenteesta ja eristekerroksesta sekä katosten rakentamisesta rakennusalalle. Koko tontin yhteenlaskettu rakennusoikeus ei ylitä. Rakennusoikeutta jää käyttämättä 2784 m².
- 2) Asuntojen suurin kaavassa korttelialueelle sallittu määrä on 144 asuntoa. Muutosten jälkeen asuntoja on 166 kpl. Asuntojen keskikoko pienenee ja asuntojen määrä sen vuoksi kasvaa. Kokonaisuuteen verrattuna poikkeamat ovat vähäisiä.
- 3) Asuntojen keskipinta-ala muutosten jälkeen on 43 m² vaaditun vähintään 60 m² sijaan. Keskipinta-ala muodostuu nykyhetken vaatimuksen mukaan ja poikkeama on kokonaisuuteen nähden vähäinen.
- 4) Pienimpien asuntojen pinta-ala muutosten jälkeen on 26 m² vaaditun vähintään 30 m² sijaan. Vaatimuksen alittavien asuntojen määrä on 24 kpl. Asuntoja kohteessa on yhteensä 166 kpl.
- 5) Vierasautopaikkoja koko kiinteistölle on osoitettu 18 kpl kaavan vaatiman 23 kpl (1/7 asuntoa) sijaan. Autopaikkavaatimus 1 ap/ asunto täyttyy. Autopaikkoja lisätään 21 kpl. Koko kiinteistön osalta autopaikkoja toteutuu 184 kpl vaaditun 189 sijaan. Kokonaisuuteen nähden poikkeus on vähäinen.
- 6) Uudet polkupyörä- sekä tupakkakatokset sijoittuvat tontin rakennusalojen ulkopuolelle istutettavalle korttelialueen osalle. Katokset ovat vähäisiä.
- 7) Uudet autopaikat sijoittuvat vaaditun AA-1 -alueen sijaan asuintalotontin alueelle. Tontilla autopaikat sijoittuvat kaavan mukaiselle istutettavalle korttelinosalle. Muutosten johdosta tontille jää riittävästi tilaa leikki- ja oleskelualueille, minkä lisäksi tontin pohjoisrajalle istutetaan pensasaita rajaamaan parkkialuetta ympäristöstä ja tontille istutetaan puita puuryhmänä korvaamaan kaadettavia puuryhmiä. Paikoitusalueen rakentamisella parannetaan tontin toiminnallisuutta, rakennetaan esteettömiä autopaikkoja ja pyöräkatoksia tontille sekä levennetään pelastustietä. Paikoitusalue on suunniteltu ympäristön mittakaava huomioiden ja viheraluerajauksin siten, että alueesta ei muodostu yhtä isoa asfaltoitua kenttää. Korvaavista istutuksista on hyväksyttävä istutussuunnitelma rakennusvalvonnan

hortonomilla.

Poikkeamat ovat kokonaisuuteen nähden vähäisiä.

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
Vesi- ja viemärisuunnitelmat
Ilmanvaihtosuunnitelmat
Kosteudenhallintasuunnitelma
Palokatkosuunnitelmat

Työn edistymisen mukaan pyydettyä seuraavat katselmukset:

| Katselmus | Rakennus |
|-------------------------------------|-----------------------|
| Aloituskokous | Kaikkiin rakennuksiin |
| Rakennekatselmus | Kaikkiin rakennuksiin |
| Ilmanvaihtolaitteiden katselmus | Kaikkiin rakennuksiin |
| Vesi- ja viemärlaitteiden katselmus | Kaikkiin rakennuksiin |
| Väestönsuojan katselmus | 101602231A |
| Eriytynen palotarkastus | Kaikkiin rakennuksiin |
| 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.

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.

Rakennus on varustettava sähköverkkoon liitettävillä palovaroittimilla.

Porrashuoneet on varustettava pelastuslaitoksen

ohjeen mukaisella kerrosnumeroinnilla.

Peruskorjauksesta on toimitettava uudet väestösuojapiirustukset pelastusviranomaiselle ja väestösuojat on lopputarkastettava pelastusviranomaisen toimesta ennen käyttöönottoa.

Julkisivujen väritys (värimallit) ja detaljit (mallit) on hyväksyttävä kaupunkikuva-arkkitehdilla ennen ko. rakennustyön aloittamista, katselmuksen pöytäkirja on liitettävä loppukatselmuksiakirjoihin.

Asemapiirroksessa säilytettäväksi esitetyt puut ja kasvillisuus on suojattava asianmukaisesti rakennustyön ajaksi.

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

Ennen toteutusta tulee rakennusvalvontaan toimittaa suunnitelma rakennustyön aikana käytössä olevien rakennusten ja piha-alueiden turvajärjestelyistä rajauksista työmaasta ja sen kulkuliikenteestä.

Kaadettavien puiden tilalle uusille viheralueille on istutettava isokokoisiksi kasvavia puuryhmiä. Kelpoisen suunnittelijan laatima istutussuunnitelma puulajeineen ja taimikokoineen on hyväksyttävä rakennusvalvonnan hortonomilla. Viheralueiden kasvillisuuden kerroksellisuuteen ja monipuolisuuteen on kiinnitettävä erityistä huomiota.

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 voimassaoloaika ei pidennetä sen voimassaoloaikana.