

**Turun kaupunki  
Rakennusvalvonta**

Puolalankatu 5, PL 355,  
20101 TURKU

**Päätösehdotus**

Päätöspäivämäärä  
Valmistelija: Maria Paukio

**Rakennuslupa  
2021-1545**

**Rakennuspaikka**

853-37-23-19  
Pinta-ala 1871.0

Kaupunginosa/Kylä:  
SKANSSI

Skanssinkatu 38  
20730 TURKU

Kaava  
Kaavanmukainen  
käyttötarkoitus

Asemakaava  
AK-1 Asuinkerrostalojen korttelialue.

**Hakija**

YH Kodit Oy  
Humalistonkatu 12  
20100 Turku

**Toimenpide**

Uusi rakennus  
  
- kerrostalo (asuntoja 35 kpl)  
PRT 103982011D  
Rakennelma  
- jäteaitaus

Luvan rakennus	Pysyvärakennus- tunnus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus
1	103982011D	2309.0	2309.0	7940.0

**Hankkeen vaativuusluokka**

Vaativa

**Rakenteellinen paloturvallisuus**

Paloluokka P1

**Lausunnot**

Aluepelastuslaitos Turku	23.11.2021	Puoltava
Kaupunkikuvatyöryhmä	01.12.2021	Ehdollinen
Aluepelastuslaitos Turku	07.12.2021	Ehdollinen
Kaupunkikuva-arkkitehti	21.01.2022	Ehdollinen
Tonttipalvelut KYTO	07.02.2022	Puoltava

## Hakemuksen liitteet

Pääpiirustukset 10 kpl  
 Sähköinen liite: Paarikuljetus  
 Sähköinen liite: Visualisointi jätemuurin taideaiheesta  
 Sähköinen liite: Selvitys maaperän pilaantuneisuus tutkimuksesta  
 Sähköinen liite: Tasauslaskelma  
 Sähköinen liite: Kerrosalakaaviot, tarkennettu  
 Sähköinen liite: Hulevesisuunnitelma  
 Sähköinen liite: Savunpoistosuunnitelma, päivitetty 1. krs tilamuutokset  
 Sähköinen liite: Korttelin yhteistilat  
 Sähköinen liite: Paloturvallisuuden perustietolomake  
 Sähköinen liite: Vastine kaupunkikuvatyöryhmän lausuntoon  
 Sähköinen liite: Pohjatutkimus ja perustamistapaselvitys  
 Sähköinen liite: Poikkeukset ja perustelut  
 Sähköinen liite: Ajantasakaava  
 Sähköinen liite: Kaavamääräykset  
 Sähköinen liite: Valtakirja  
 Sähköinen liite: Havainnekuva  
 Sähköinen liite: Pohjatutkimus ja perustamistapaselvitys  
 Sähköinen liite: Katukorot Reduttipolku ja Kontregardinpolku  
 Sähköinen liite: Katukorkeudet  
 Sähköinen liite: Ennakkoneuvottelumuisto  
 Sähköinen liite: Lautakunnan esittelymateriaali  
 Sähköinen liite: Energiaselvitys  
 Sähköinen liite: Sisälämpötilatarkastelu  
 Sähköinen liite: Rakenteiden suunnittelun ja toteutuksen perusteet  
 Sähköinen liite: Sinivihkerroin  
 Sähköinen liite: Yhteisjärjestelysopimus  
 Sähköinen liite: Ilmoitus väestönsuojasta  
 Sähköinen liite: Pihapiirustus  
 Sähköinen liite: Energiatodistus  
 Sähköinen liite: Yhteisjärjestelysopimus  
 Sähköinen liite: Yhteisjärjestelysopimuksen liitteet  
 Sähköinen liite: Liitoskohtalausunto  
 Sähköinen liite: Liitoslausuntokartta  
 Sähköinen liite: LVI-suunnittelun ja toteutuksen perusteet  
 Sähköinen liite: Liikennekaavio

## Poikkeukset ja lisäselvitykset

Lisäselvitykset:

Asuinkerrostalojen korttelialueella (AK-1) kolmekerroksisen asuinkerrostalon rakentaminen. Rakennusoikeuteen laskettava ala on 1537 m<sup>2</sup>, ulkoseinän 250mm ylittävän osan, väestönsuojan, taloteknisten järjestelmien kuilujen ja hormin ja teknisen tilan (MRK 115§) yhteenlaskettu ala on 261 m<sup>2</sup> ja luonnonvaloisen porrashuoneiden 15 m<sup>2</sup> ylittävän osan ala on 161 m<sup>2</sup> ja kerros- ja kokonaisala on 2318 m<sup>2</sup>.

1) Kaupunkikuvatyöryhmä 1.12.2021 § 112: Kaupunkikuvatyöryhmä päätti ennakkolausuntonaan todeta seuraavaa:

Suunnitelmassa oli positiivista, että alueelle on laadittu värisuunnitelma, ja että rakennusten väryksessä on vaihtelua.

- LPA-alueen reunalle sijoittuvan asuinrakennuksen osalta jatkosuunnittelussa on tutkittava pelastustien sijoitusvaihtoehtoja siten, että LPA-alueen päätteenä

sijaitsevan rakennuksen eteen saadaan tilaa puuistutuksille.

- Jätepiste sijaitsee häiritsevästi etualalla, se on suojattava esitetyllä muurilla.
- Taiteen käyttö rakennusten edustalla olisi suositeltavaa.
- Alimman kerroksen asuntojen mahdollisuus pihan käyttöön tulee turvata ja sijoittaa niihin ulko-ovi ja käynti pihalle.
- Kattomaailman suhteen pidetään parempana, että molemmat olisivat harjakattoisia.
- Sisäänkäynnin ikkunan pinta-alaa tulee laajentaa.
- Rakennuksen porrashuoneen läpikuljettavuutta pihalle tulee tutkia.

Kaupunkikuva-arkkitehdin ja -työryhmän kommentit on huomioitu suunnittelussa ja lupaehdoin. Hakija on toimittanut vastineen kaupunkikuvatyöryhmän lausuntoon niistä asioista, jotka on harkittu jättää toteuttamatta. Hakijan vastine oheismateriaalina.

2) Naapureille annettu viran puolesta mahdollisuus huomautuksen antamiseen.

3) Lausunnot:

Aluepelastuslaitoksen lausunto on ehdollinen. Lausunnon ehdot on huomioitu suunnitelmissa ja lupaehdoin.

Tonttipalvelut KYTO lausunto on puoltava.

4) Esittelymateriaali oheismateriaalina.

Poikkeukset:

1) Rakennusalan rajan ylitys

Rakennusalan raja ylitetään pohjoiseen 1,65 metriä 16,18 metrin matkalla ja itään 0,18 metriä 41,6 metrin matkalla. Maksimi kerrosluvulla kaikkea sallittua rakennusoikeutta ei saada käytettyä rakennusosalalla. Rakennusoikeutta jää käyttämättä 12.5m<sup>2</sup>.

2) Vierasautopaikat

Vierasautopaikkoja toteutetaan 2 kpl kaavan vaatiman neljän sijaan. Vieraspaikkojen määrästä on sovittu kaupungin kanssa aiemmin (YJ-sopimus Skanssin Parkki 24.9.2018).

3) Parvien pinta-ala

Ylimpään kerrokseen rakennettavien parvien pinta-ala ylittää vähäisessä määrin osassa asuntoja kaavassa sallitun 50% asunnon alakerran pinta-alasta. Parven suuremmalla koolla saavutetaan paremmin kalustettava pohjaratkaisu. Tontin kokonaisrakennusoikeus ei ylity.

4) Toteutetaan vain yksi talosauna. Asemakaavan vaatimus on yksi talosauna / 30 asuntoa). Rakennuksessa on 35 asuntoa, joista 10 asuntoon toteutetaan huoneistokohtainen sauna.

5) Leikki- ja oleskelualueutta toteutetaan 330 m<sup>2</sup> vaaditun 360 m<sup>2</sup> (10 m<sup>2</sup>/as.) sijaan tontin pienen koon ja tontille sijoittuvien pelustusreittien vuoksi.

6) Polkupyörien kunnostukseen ja pesuun vaadittua tilaa ei toteuteta tähän rakennukseen. Tila toteutetaan yhteisenä viereisen tontin18 kanssa ja sijoitetaan tontille tontille 18.

7) LE-autopaikat eivät sijaitse tontilla, vaan ne sijoitetaan viereiselle LPA-alueelle lähimmäs tonttia.

Poikkeamat ovat kokonaisuutena arvioiden 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  
Salaojasuunnitelmat  
Vesi- ja viemärisuunnitelmat  
Ilmanvaihtosuunnitelmat  
Kosteudenhallintasuunnitelma  
Hulevesisuunnitelma

**Työn edistymisen mukaan pyydettyä seuraavat katselmuks:**

<b>Katselmus</b>	<b>Rakennus</b>
Aloituskokous	103982011D
Paikan merkitseminen	103982011D
Sijaintikatselmus	103982011D
Pohjakatselmus	103982011D
Rakennekatselmus	103982011D
Ilmanvaihtolaitteiden katselmus	103982011D
Vesi- ja viemärlaitteiden katselmus	103982011D
Väestönsuojan katselmus	103982011D
Eriytynen palotarkastus	103982011D
Tarkastusasiakirja	103982011D
Loppukatselmus	103982011D

**Muut ehdot:**

Ennen rakennustyön aloittamista rakennuksen porrashuoneiden parinkuljetuksen mitoitus tulee varmistaa

Ennen rakennustöiden aloittamista on kirjallisesti pyydettyä 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 rakennusvalvontaviranomaiselta hakea päätöstä yhteisjärjestelysopimuksen mukaisista yhteisjärjestelyistä.

LPA-1 -alueelle sijoitettavien, luvan kiinteistöä palvelevien, autopaikkojen tulee olla valmiina ja käytettävissä ennen asuinrakennuksen käyttöönottoa. LPA-1 -alueelle tulee hakea erillinen rakennuslupa.

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>.

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.

Porrashuone on varustettava pelastuslaitoksen ohjeen mukaisella kerrosnumeroinnilla.

Kiinteistö on varustettava pelastuslaitoksen ohjeen mukaisella alueopastustaululla.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa rakennusvalvontaan tulee toimittaa selvitys rakennuksen ilmanvuotoluvusta  $q_{50} = 2,0$  (m<sup>3</sup>/h m<sup>2</sup>).

Julkisivujen väritys (värimallit) ja detaljit (mallit) on hyväksyttävä kaupunkikuva-arkkitehdilla ennen ko. rakennustyön aloittamista paikan päällä, katselmuksen pöytäkirja on liitettävä loppukatselmuksiasiakirjoihin. Värimalleja on oltava vähintään kolme eri sävyä ja katselmus on suoritettava hyvissä ajoin ennen ko. asioiden tilaamista.

Kaavan edellyttämät arkkitehtuuri- ja ympäristösuunnitteluun liittyvät taideratkaisut on hyväksyttävä kaupunkikuva-arkkitehdilla ennen ko. rakennustyön aloittamista, katselmuksen pöytäkirja on liitettävä loppukatselmuksiasiakirjoihin.

Lasitettavien parvekkeiden lasien on oltava avattavia

ja ulkonäöltään keskenään samanlaisia. Kaikille asukkaille on toimitettava lasien käytöstä asianmukainen ohje, jossa neuvotaan myös oikea tuulettaminen.

Lasitettavien parvekkeiden lasitus on tehtävä samanaikaisesti.

Suunnitelmissa ja autopaikkaselvityksessä merkityt esteettömät autopaikat ja vierasautopaikat on tontilla merkittävä asianmukaisin liikennemerkein.

Ennen rakennustöiden aloittamista on rakennusvalvonnassa hyväksyttävä rakennuspaikan hulevesisuunnitelma imeytys-, viivytys- ja virtauslaskelmineen. Vettä läpäisemättömiltä pinnoilta tulevia hulevesiä tulee viivyttaa alueella siten, että viivytyspainanteiden, -altaiden tai -säiliöiden mitoitustilavuuden tulee olla 1,0 m<sup>3</sup> /100 m<sup>2</sup> vettä läpäisemätöntä pintaa kohden. Viivytyspainanteiden, -altaiden ja -säiliöiden tulee tyhjäntyä 12 tunnin kuluessa täyttymisestään ja niissä tulee olla suunniteltu ylivuoto. Hulevesisuunnitelmasta on käytävä ilmi, miten kiinteistön hulevesijärjestelyt on sovitettu alueen hulevesien kokonaissuunnitelmaan.

Puistoon rajautuvalla kiinteistönrajalla on puut ja kasvillisuus suojattava asianmukaisesti rakennustyön ajaksi eikä maanpinnan muokkausta saa ulottaa rajan yli puiston puolelle.

Tarkennettu pihasuunnitelma kasvilajeineen ja -määrineen on hyväksyttävä rakennusvalvonnan hortonomilla ennen rakennustyöhön ryhtymistä.

Tontin ajoväylä ei saa kulkea ristiin leikkialueelle johtavan kulkutien kanssa. Jos risteämistä ei voida välttää, risteyspaikat merkittävä rakenteellisin ratkaisuin. Hyväksyttävä selvitys rakenteellisista ratkaisuista, joilla hoidetaan risteämiskohdat.

Parvien varateiden käyttöturvallisuus on varmistettava ja hyväksyttävä (oven toiminta, putoamisvaara) ennen rakennuksen käyttöönottoa rakennusvalvonta- ja pelastusviranomaisella.

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 voimassaoloaikaa ei pidennetä sen voimassaoloaikana.