

**Turun kaupunki
Rakennusvalvonta**

Puolalankatu 5, PL 355,
20101 TURKU

Päätösehdotus

Päätöspäivämäärä
Valmistelija:Anitta Sundvall

**Rakennuslupa
2022-159**

Rakennuspaikka

853-61-25-2
Pinta-ala 1909.0

Kaupunginosa/Kylä:SATAMA

Elin Sägerin kuja 3
20200 TURKU

Kaava
Kaavanmukainen
käyttötarkoitus

Asemakaava
TTV

Hakija

Kiinteistö Oy Turun Kilta
c/o Lehto Asunnot Oy, Voimatie 6 B
90440 KEMPELE

Asunto Oy Turun Kesti
c/o Lehto Asunnot Oy, Voimatie 6
90440 KEMPELE

FIM Vuokratontti Ky
c/o FIM Kiinteistö Oy, Mikonkatu 9
00100 HELSINKI

Toimenpide

Uusi rakennus

- asuinkerrostalo A, PRT 103998020U ,14-kerroksinen, (asuntoja 147 kpl)
 - asuinkerrostalo B, PRT 103998022W, 16-kerroksinen (asuntoja 125 kpl)
 - rakennusten yhteyteen rakennetaan 1. kerroksinen talousrakennus, johon sijoittuu kaksi S1-luokan väestönsuojaa sekä ulkovaälinevarastoja, PRT 103998021V
 - talousrakennuksen kannelle tehdään kevytrakenteiden varastokatos
 - lykkäys väestösuojan rakentamiseen 5 vuotta
- Ennalta-aloitus

Luvan rakennus	Pysyvärakennus-tunnus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus
1	103998020U	7145.0	6874.0	22370.0
2	103998021V	537.0	537.0	2130.0
3	103998022W	8121.0	7840.0	25450.0

Hankkeen vaativuusluokka

Poikkeuksellisen vaativa

Rakenteellinen paloturvallisuus

Paloluokka P1

Suojaustaso 1

Lausunnot

Aluepelastuslaitos Turku	22.12.2021	Ehdollinen
Aluepelastuslaitos Turku	15.12.2021	Puoltava
Ympäristönsuojelu	20.12.2021	Ehdollinen
Turun Vesihuolto	05.01.2022	Ehdollinen
Kaupunkikuvatyöryhmä	01.09.2021	Ehdollinen
Kaupunkikuvatyöryhmä	01.12.2021	Ehdollinen
Kaavoitus KYTO	07.03.2022	Ehdollinen
Kaupunkikuva-arkkitehti	15.07.2022	Puoltava
Liikennesuunnittelu KYTO	15.02.2022	Ehdollinen
Hortonomi	01.07.2022	Ehdollinen
Aluepelastuslaitos Turku	28.02.2022	Ehdollinen
Tonttipalvelut KYTO	22.02.2022	Puoltava
Turun Vesihuolto	28.02.2022	Puoltava
Liikennesuunnittelu KYTO	13.06.2022	Ehdollinen
Aluepelastuslaitos Turku	16.06.2022	Puoltava
Aluepelastuslaitos Turku	07.07.2022	Puoltava

Hakemuksen liitteet

Pääpiirustukset
 Sähköinen liite: Energiaselvitys liitteineen
 Sähköinen liite: Geotekninen suunnitelma
 Sähköinen liite: Kaavamääräykset
 Sähköinen liite: Ajantasakaava
 Sähköinen liite: Kaupparekisteriotteet
 Sähköinen liite: Kosteudenhallintaselvitys
 Sähköinen liite: Lautakunnan esittelymateriaali
 Sähköinen liite: LVI muistio 7.4.2021
 Sähköinen liite: LVI ennekoneuvottelu 17.2.2022
 Sähköinen liite: Lausunto pilaantuneen maaperän puhdistamisesta
 Sähköinen liite: Nosturin lestoestelausunto
 Sähköinen liite: Killan ja kestin lentoestelausunto
 Sähköinen liite: Rakennesuunnitelmien 3. osapuolen tarkastuslausunto 1.1
 Sähköinen liite: Ilmoitus väestönsuojasta VSS2
 Sähköinen liite: Selvitys avattavista rakenneosista
 Sähköinen liite: LVI-asemapiirros
 Sähköinen liite: Turku Energian kuittaus muuntamon sijoittamisesta
 Sähköinen liite: Tonttien 25-2 ja 25-1 yhteisjärjestelysopimuksen liite
 Sähköinen liite: Selvitys porrashuoneen viihtyisyydestä
 Sähköinen liite: Selvitys vaativista lasirakenteista
 Sähköinen liite: Yhteisjärjestelysopimus liitteineen
 Sähköinen liite: Ulospuhalluksen asiantuntijalausunto
 Sähköinen liite: Katukorkeudet Satama-25-2 (Tukholmankatu)
 Sähköinen liite: Poistoilman leviämisen simulointi
 Sähköinen liite: Pinta-alataulukko, KOy Turun Kilta
 Sähköinen liite: Painesuhdetarkastelu, Kesti

Sähköinen liite: Rakennustekninen riskiarvio
 Sähköinen liite: Liikkumiskaaviot
 Sähköinen liite: SiVi -kerroin laskelma
 Sähköinen liite: Väestönsuojarasitesopimus muutettu tontille 19-1
 Sähköinen liite: Päivitetty meluselvitys
 Sähköinen liite: Selvitys porrastaso-oven ääneneristävydestä
 Sähköinen liite: Selvitys rakennuksen ääniteknisestä toimivuudesta
 Sähköinen liite: Selvitys palomieshissin kommunikointijärjestelmästä
 Sähköinen liite: Pohjarakennesuunnitelmien 3.osapuolen tarkastuslausunto
 Sähköinen liite: Pinta-alataulukko, talousrakennusosa
 Sähköinen liite: Katukorkeudet Satama-25-2 (Kolmen Katariinan bulevardi)
 Sähköinen liite: LVI-suunnittelun ja toteutuksen perusteet, Kesti
 Sähköinen liite: Katukorkeudet Satama-25-2 (Elin Sägerinkuja)
 Sähköinen liite: Kilta, LVI-riskiarvio
 Sähköinen liite: Rakenteiden suunnittelun ja toteutuksen perusteet, Kilta ja Kesti
 Sähköinen liite: Selvitys evakuointihissistä
 Sähköinen liite: 3. osapuolen lausunto LVI-suunnitelmista
 Sähköinen liite: Kerrosalakaaviot
 Sähköinen liite: Pääasiallinen rakennustoimenpide selostus
 Sähköinen liite: Kestin ulkovaipan ääneneristys
 Sähköinen liite: Ilmoitus väestönsuojasta
 Sähköinen liite: Köynnösten sijoituslupapäätös
 Sähköinen liite: 3. osapuolen LVI-tarkastus
 Sähköinen liite: Palomieshissin sähköjärjestelmän lausunto
 Sähköinen liite: LVI-suunnittelun ja toteutuksen perusteet, Kilta
 Sähköinen liite: Selvitys huollosta
 Sähköinen liite: Kesti, LVI-riskiarvio
 Sähköinen liite: Allekirjoitettu sopimus LVV ja UVV väliaikaisesta sijoituksesta
 Sähköinen liite: Tontin 25-2 puuttuvat väestönsuojat
 Sähköinen liite: Paloturvallisuuden suunnittelun ja toteutuksen perusteet
 Sähköinen liite: Tuuliviihtyvyysselvitys
 Sähköinen liite: Tärinä- ja runkomeluselvitys
 Sähköinen liite: Katukorkeudet Satama-25-2 (Aseenkantajanaukio)
 Sähköinen liite: Selvitys lumesta ja jäästä
 Sähköinen liite: Selvitys auringonvalon heijastumista
 Sähköinen liite: Lausunto pintamateriaalien ja detaljien resonoinnista ja äänentuotosta
 Sähköinen liite: Pihasuunnitelma
 Sähköinen liite: Rakennusfysiikan 3. osapuolen tarkastuslausunto
 Sähköinen liite: Lausunto julkisivuaukotuksen paloturvallisuus
 Sähköinen liite: Rakennusfysikaalinen riskiarvio
 Sähköinen liite: Autopaikkojen sijoittelu yhtiöittäin
 Sähköinen liite: Ulkovaipan ääneneristävyden mitoitus
 Sähköinen liite: Korttelin 25 allekirjoitettu yhteisjärjestelysopimus
 Sähköinen liite: Pinta-alataulukko, As Oy Turun Kesti
 Sähköinen liite: Naapurien lausunnot
 Sähköinen liite: Palotekninen suunnitelma
 Sähköinen liite: Palotekniset liitekuvat
 Sähköinen liite: Pinnantasaus ja hulevesisuunnitelma
 Sähköinen liite: Perustamistapalausunto
 Sähköinen liite: Pöytäkirjaotteet, joissa myös valtuutukset
 Sähköinen liite: Valtakirja

Poikkeukset ja lisäselvitykset

Lisäselvitykset:

- 1) Annettu naapureille viran puolesta mahdollisuus huomautuksen antamiseen.
- 2) Naapurina 61-25-1 on kuultu vireillä olo aikana muuttuneista suunnitelmista.
- 3) Aluepelastuslaitos on puoltanut lausunnossaan 16.06.2022 hanketta liittyen väestönsuojaan. Rakennushankkeen väestönsuojat täyttävät mitoitukseltaan ja teknisiltä ominaisuuksiltaan PL / PA esitetyt vaatimukset ja voidaan hyväksyä kyseisen rakennushankkeen väestönsuojiksi. Tontille 25-2 rakennettaviin suojiin tulee tontin 25-1 vaatimat suojatilat. Osa vaaditusta suojatilasta, 66 m², toteutetaan korttelin 69 tontille 19-1 tapahtuvan uudisrakentamisen yhteydessä viiden vuoden sisällä nyt lupahaun kohteena olevan hankkeen osittaisesta loppukatselmuksesta. Suojautumismatka on alle 500 m. Väestönsuojarasite tehdään hakijan ilmoituksen mukaan. Väestönsuojan rakentamisvelvoitteen toteuttaminen em. tavalla voidaan hyväksyä.
- 4) Aluepelastuslaitos on antanut ehdolliset lausunnot 22.12.2021 ja 28.02.2022 sekä puoltavan lausunnon 16.06.22: Pelastuslaitos on antanut lausuntoja yleisestä paloturvallisuudesta 22.12.2021 ja 28.2.2022 sekä väestönsuojasta 15.12.2021. Lupa-aineistossa ei ole lausuntoihin vastinetta, mutta 1.7.2022 RAVA neuvottelussa paloturvallisuusasioista on käyty keskustelua. Suunnitelmissa ei ole tapahtunut oleellisia muutoksia paloturvallisuuden osalla. Pelastuslaitos ei näe tarpeelliseksi uuden lausunnon antamiselle. Ehdolliset lausunnot oheismateriaalina.
- 5) Aluepelastuslaitoksen ehdollisia lausuntoja on huomioitu täydennetyissä suunnitelmissa ja lupaehdoin. Hankkeessa on käytetty MRL:n 150 d § mukaista erityismenettelyä.
- 6) Liikennesuunnittelu on antanut ehdollisen lausunnon 15.02.2022 ja 13.06.2022. Viimeisin ehdollinen lausunto on oheismateriaalina.
- 7) Liikennesuunnittelun lausunnon ehdollisuutta on huomioitu täydennetyissä suunnitelmissa. Polkupyöräpaikkojen määrää on lisätty ja polkupyöräpaikkojen käyttäjät on esitetty.
- 8) Kaavoitus on antanut ehdollisen lausunnon 07.03.2022. Ehdollinen lausunto on oheismateriaalina.
- 9) Kaavoituksen ehdollista lausuntoa on huomioitu liiketilojen osalta ja kaupunkikuva-arkkitehti on puoltanut hanketta.
- 10) Turun Vesihuolto on antanut lausunnon 05.01.2022: Liittyminen Turun Vesihuolto Oy:n verkostoihin on mahdollista vasta siinä vaiheessa, kun kunnallistekniikka alueelle on valmistunut. Lausuntomme on siis ehdollinen. Lisäksi Turun Vesihuolto on antanut puoltavan lausunnon 28.02.2022. Lausunnon ehdollisuus on huomioitu lupaehdoin.
- 11) Ympäristönsuojelu on antanut ehdollisen lausunnon 20.12.2021. Ehdollinen lausunto on oheismateriaalina.
- 12) Ympäristönsuojelun lausunnon ehdollisuus on huomioitu lupaehdoin, täydennetyissä suunnitelmissa ja tehtyjen selvitysten ja simulointien perusteella.
- 13) Kaupunkikuvatyöryhmä 1.9.2021 § 86: Kaupunkikuvatyöryhmä päätti ennakkolausuntonaan puoltaa hanketta ja piti hanketta alueelle hyvin soveltuvana ja vaikuttavana maamerkinä. Materiaalivalintaa pidettiin onnistuneena. Kehittämisehdotuksena toivottiin rakennuksen ylimpään kerrokseen tai ullakkotasolle yhteistilaa tai terassia. Ylimmän kerroksen käsittely ja rakennuksen päätyminen kaukomaisemassa on vielä tutkittava asia. Liike- tai työtilojen sijoittaminen asuntojen sijasta aukion reunalle olisi toivottavaa.
- 14) Kaupunkikuvatyöryhmä 1.12.2021 § 113: Kaupunkikuvatyöryhmä päätti ennakkolausuntonaan puoltaa suunnitelmaa seuraavilla ehdoilla:
 - Viihtyisän ja aktiivisen torialueen aikaansaamiseksi, tulee aukion reunoille keskittää esitettyä enemmän liiketilaa. Lisäksi mahdollisten maantasossa sijaitseviin asuntoihin tulee sijoittaa ulko-ovet, jotta asunnot ovat muuntojoustavia. Pyydetään kiinnittämään huomiota ensimmäisen kerroksen asuntojen yksityisyyttä lisääviin ratkaisuihin.

- Parvekkeiden määrää tulisi pyrkiä lisäämään.
 - Kehittämisehdotuksena toivottiin rakennuksen ylimpään kerrokseen tai ullakkotasolle yhteistilaa tai terassia.
 - Ylimmän kerroksen käsittely ja rakennuksen päätyminen kaukomaisemassa on vielä tutkittava asia.
 - Ilmanvaihtolaitteiden sijoitus julkisivuun tulee hyväksyttävä erikseen kaupunkikuva-arkkitehdillä.
- 15) Kaupunkikuvatyöryhmän ehdollista lausuntoa 1.12.2021 on huomioitu muilta osin paitsi parvekkeiden osalta. Rakennuksessa ei ole parvekkeita, mutta ylimpiin kerroksiin on lisätty viherhuoneita. Kaupunkikuva-arkkitehti on puoltanut hanketta 15.07.2022.
- 16) Rakennusvalvonnan hortonomin ehdollinen lausunto 01.07.2022: Palaveriin 1.7.2022 liittyvien kommenttien perusteella pihasuunnitelman päivityksen jälkeen suunnitelma on hyväksyttävissä.
- 17) Siniviherkertoimen tavoitetaso on 0,8 (Rj), saavutettu taso on 0,936.
- 18) Kaikki autopaikat sijoitetaan tontin 61-9-7 parkkitaloon.
- 19) Osa irtaimistovarastoista osoitetaan tontin 61-9-7 parkkitaloon. Tontin 61-9-7 poikkeamishakemus ja rakennusluvan muutoslupahakemus ovat vireillä. Muutosluvalla 2021-595 Irtaimistovarastot myönnetään tilapäisenä viideksi vuodeksi.
- 20) Väestönsuojatilojen sijoittaminen kiinteistöön 61-19-1. Tälle tontille 61-25-2 sijoitetaan naapuritontin 61-25-1 väestönsuojat.
- 21) Yhteisjärjestely autopaikoista, leikki- ja oleskelualueista, väestönsuojasta, irtaimistovarastoista, palomuuereista sekä näihin johtavista kulkuväylistä, johtolinjoista sekä niihin kuuluvista laitteista.
- 22) Esittelymateriaali oheismateriaalina.
- 23) Kohteessa on edellytetty maankäyttö- ja rakennuslain 150 d §:n mukaista erityismenettelyä LVI-suunnitelmista, rakennusfysiikasta, rakennesuunnitelmista, pohjarakennesuunnitelmista, ulospuhallusilman leviämisestä tontin reuna-alueella, pintamateriaalien ja detaljien resonoinnista ja äänentuotosta, palomieshissistä ja julkisivuaukon paloturvallisuudesta.
- 24) Rakennus- ja lupalautakunta 4.8.2022 § 219: Asia poistettiin esityslistalta esittelijän pyynnöstä.
- 25) Osa ulkoilu- ja lastenvaunuvastastoista osoitetaan tontille 61-9-6 rasitesopimuksen mukaisesti erillisen tilapäisen lupahakemuksen perusteella.

Poikkeukset:

- 1) Matalampi rakennus (A-rakennus, Kilta), PRT 103998020U, toteutetaan XIV-kerroksisena asemakaavan salliman XIII1/2 sijaan. Perustelu: Tällä saavutetaan kaupunkikuvallinen yhtenäisyys ilman kerrosalan ylitystä.
- 2) Korkeamman rakennuksen (B-rakennus, Kesti), PRT 103998022W, ullakko ei täytä toisen poistumistieportaan osalta ullakon määritelmää. Perustelu: Asukkaille rakennetaan korkeatasoisia yhteiskäyttötiloja ullakkotasolle, jotka edellyttävät kahta poistumistietä. Ulkoseinälle sijoittuvan poistumistieportaan osalta ei täydetä ullakon 45 asteen määritelmää räystäältä.
- 3) Matalampi rakennus (A-rakennus, Kilta), PRT 103998020U, rakennetaan 600 mm etäisyydelle rakennusalan rajasta asemakaavassa vaaditun kiinnirakentamisen sijaan. Perustelu: Näin saavutetaan tarvittava 8 metrin paloetäisyys olemassa olevaan kaarihalliin.
- 4) Rakennusalan rajan ylitys. Korkeampi rakennus (B-rakennus, Kesti), PRT 103998022W, ylittää rakennusalan rajan itäpuolelta 520 mm ja etelästä 120 mm. Matalampi rakennus (A-rakennus, Kilta), PRT 103998020U, ylittää rakennusalan rajan kokonaisuudessaan 2040 mm länteen ja 1120 mm pohjoiseen. Perustelu: Korkeamman rakennuksen, PRT 103998022W, rungon mittasuhteet on optimoitu, josta johtuen sillä on vähäinen ylitys ja matalamman rakennuksen, PRT

103998020U, ylityksillä saavutetaan rakennuksen itäisivulla istutuskaista, jonne mahtuu seitsemän puuta sekä määräysten mukainen etäisyys ilmanvaihdon osalta ja tarvittava paloetäisyys olemassa olevaan kaarihalliin.

5) Sallitun kerrosalan ylitys (sallittu 12900 m², rakennetaan 15251 m², josta ulkoseinän paksuuden 250 mm ylittävää osuutta ja muuta sallittua ylitystä 2341 m², jolloin ylitykseksi jää 10 m²). Perustelu: 10 k-m² ylityksellä varaudutaan hormikokojen kasvamiseen.

6) Rakennusten ensimmäisen kerroksen korkeus on liiketilojen osalta 4,15/3,90 metriä 4,5 metrin sijaan. Asuntojen osalta 1.kerroksen kerroskorkeus on 3,7 metriä. Perustelu: Ratkaisu on yhtenäinen korttelin muiden rakennusten kanssa ja lisäksi asuntojen kannalta tällä saavutetaan parempi yksityisyys suhteessa aukioon.

7) Rakennusten umpinaisten ulkoseinien osuus katujulkisivuilla ja aukion laidalla on korkeamman rakennuksen (B-rakennus, Kesti), PRT 103998022W osalta eteläjulkisivulla 49 %, länsijulkisivulla 45 % ja pohjoisjulkisivulla 74 % sekä matalamman rakennuksen (A-rakennus, Kilta), PRT 103998020U osalta eteläjulkisivulla 57 % ja länsijulkisivulla 47 %, yhteensä 58% vaaditun alle 40 %:n. Perustelu: Laajat umpinaiset osuudet on väestönsuojan kohdalla ja sitä elävöitetään materiaalivalinnoin ja istutuksin. Muilta osin tornien julkisivu on kantava rakenne, johon on maksimoitu ikkuna-aukkojen määrä.

8) Rakennusten julkisivusommittelut ovat yhteneväiset ja elementtisaumat ovat näkyvissä asemakaavamääräyksen vastaisesti. Perustelu: Saumat ovat keskeinen osa rakennusten arkkitehtuuria, joilla toteutetaan rakennusten julkisivujen näkyvä ruudukkoaihe. Ratkaisu on kaupunkikuvatyöryhmän hyväksymä.

9) Asemakaavan mukainen polkupyöräpaikkavaatimus on 295 + 258 kpl, yhteensä 553 pp. Tontille osoitetaan 247 + 218 kpl, yhteensä 465 pp, jolloin vajausta jää 88 polkupyöräpaikkaa, joka on 16 % asemakaavan vaatimusta pienempi. Perustelu: Ratkaisulla vältetään kansipihan pyöräsäilytys sekä kulkuun vaadittava suuri luiska ja kansipihalle saadaan enemmän oleskelu- ja viheraluetta. 12 kpl osoitetuista polkupyöräpaikoista on varattu normaalia suuremmille erikoispyörille. Ratkaisu täyttää Turun kaupungin rakennusjärjestyksen mukaisen polkupyöräpaikkatarpeen.

10) Irtaimistovarastojen sijoittaminen kiinteistön 61-9-7 parkkitaloon. Perustelu: Siten ulkoseinille saadaan sijoitettua enemmän aukotusta vaativia tiloja viemällä umpinaiset tilat toisaalle.

11) Molempien kerrostalojen sisäänkäyntikatokset sijaitsevat rakennusalan ulkopuolella. Perustelu: Koko julkisivun mittaiset katokset jalankulun alueella ovat korkeassa rakentamisessa tarpeellisia. Katos hillitsee voimakkaita ilmavirtauksia, jotka laskeutuvat julkisivua myöden alaspäin. Lisäksi se lisää turvallisuutta mahdollisen putoavan lumen tai jään varalta rakennuksen juurella.

12) Asunnoista ja osassa liiketiloista, jotka sijaitsevat 1.kerroksessa, on yhden poistumistien lisäksi varatie vaaditun kahden poistumistien sijaan. Perustelu: Ko. asunnoissa ja liiketiloissa yksi uloskäynti on riippumaton porrashuoneista/osastoiduista uloskäynneistä, tilanne on vähintään yhtä hyvä kuin kerroksissakin.

13) Väestönsuojatilojen sijoittaminen kiinteistöön 61-19-1. Perustelu: Rakentamisvelvoite täytetään yhteisjärjestelysopimuksen mukaisesti viiden vuoden sisällä hankkeen valmistumisesta.

14) Talousrakennukseen, PRT 103998021V, ei toteuteta palomuuria kiinteistön 61-25-1 rajalla rakennusten välille. Perustelu: Kaava sallii palomuurin poisjättämisen, jos paloturvallisuudesta huolehditaan korvaavin järjestelyin. Palomuurin sijasta toteutetaan osastoivat rakenteet 8 metrin etäisyydelle rajasta.

15) Korttelin kerrosalasta on vähintään 1/10 käytettävä liike- tai toimistotiloja varten. Korttelin liike/toimistotiloja osoitetaan 1582 m² vaaditun 1593 m² sijaan. Vajausta jää 11 m² (0,7%). Perustelu: Liike- ja toimistotilaa on osoitettu kokoinen kerros/huoneisto, jolloin tilojen raekoko johtaa 0,7% pyöristykseen.

16) Pihakannet ja I-kerroksiset rakennusosat on toteutettava niin, että kattopinta-alasta vähintään 2/3 on hulevesiä viivyttävää viherkattorakennetta, jonka pidätyskerroksen paksuus on vähintään 70 mm. Ko. rakennusosista 65% on vettäläpäisevää vaaditun 67 %:n sijaan. Vajausta on 2m², joka on 0,4% kannen alasta. Perustelu: Kohteessa on tavoitetta parempi SiVi-kerroin, joka kompensoi tilannetta sekä kannelle tehdään istutusalueen kummut.

17) Rakennuspaikan hulevesiä ei johdeta yleisten alueiden keruujärjestelmän kautta hulevesiviemäriin asemakaavamääräyksessä vaaditun mukaisesti. Perustelu: Yleistä keruujärjestelmää ei ole saatavissa.

18) Varastokatos sijaitsee asemakaavan mukaan rakennettavan yksikerroksisen rakennuksen pihakannella. Perustelu: Varastokatos on luonteva osa pihakannen katusivun melumuuria ja sillä saadaan aikaan käytännöllinen paikka pihavarusteiden talvisäilytykseen.

19) Osa varastotiloista osoitetaan tontille 61-9-6 ('Kaarihalli'). Perustelu: Kaupunkikuvallisesti katutasolla tarvitaan avoimuutta ja elävää toimintaa. Lisäksi korkeamman rakennuksen ullakkoa halutaan hyödyntää näkyvämmiin muuhun kuin umpinaiisiin varastoihin. Kellarikerroksen rakentaminen pohjaveden korkeuden takia on poissuljettu ratkaisu.

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

Palokatkosuunnitelmat

Akustiikkasuunnitelmat

Työn edistymisen mukaan pyydettyä 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

103998021V

Eriyinen palotarkastus

Kaikkiin rakennuksiin

Tarkastusasiakirja

Kaikkiin rakennuksiin

Esteettömyyskatselmus

Kaikkiin rakennuksiin

Loppukatselmus

Kaikkiin rakennuksiin

Muut ehdot:

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

aloittamista hyväksyttävä vakuus.

Ennen rakennustöiden aloittamista on kirjallisesti pyydettävä rakennusvalvonnalta rakennustyön aloituskokouksen järjestämistä.

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

Ennen rakennuksen käyttöönottoa on perustettava rasitesopimuksien mukaiset rasitteet.

Ennen rakennusten käyttöönottoa on tontin 61-25-2 ulkopuolella tontilla 61-19-1 sijaitsevan väestösuojan käytöstä toimitettava rakennusvalvontaviranomaiselle allekirjoitettu rasitesopimus ja perustettava sopimuksen mukainen rasite tonttia 61-25-1 varten.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa tulee rakennusvalvontaviranomaiselta hakea päätöstä tonttien 61-25-1 ja 61-25-2 käytön yhteisjärjestelystä.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa tulee rakennusvalvontaviranomaiselle toimittaa selvitys tontin 61-25-2 liittymisestä yhteisjärjestelysopimukseen, jolla tontille 61-25-2 annetaan pysyvä oikeus käyttää tontilla 61-9-7 sijaitsevaa 144 autopaikkaa ja irtaimistovarastoja. Sopimuksen mukaiset oikeudet ja velvollisuudet tontin 61-25-2 osalta tulee perustaa ennen rakennusten käyttöönottoa.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa tulee rakennusvalvontaviranomaiselta hakea päätöstä tonttien 61-9-5, 61-9-6, 61-9-7, 61-6-4, 61-19-1, 61-22-1, 61-24-1, 61-24-2, 61-25-1 ja 61-25-2 käytön yhteisjärjestelystä.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa on allekirjoitettava luvan saajan ja Turun kaupungin välinen erillinen käyttöoikeussopimus pelastusajoneuvon pelastuspaikan sijoittamisesta yleiselle alueelle luvassa esitetylle paikalle. Sopimusneuvottelut käyttöoikeussopimuksesta kaupungin kanssa tulee aloittaa viipymättä, kuitenkin viimeistään 6 kuukautta ennen suunniteltua rakennuksen käyttöönottoa.

Liiketiloiille tulee hakea rakennuslupa tarkemmalle käyttötarkoitukselle ennen tilojen käyttöönottoa.

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

Pelastustiet on rakennettava Varsinais-Suomen pelastuslaitoksen pelastustieohjeen mukaisesti.

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

Kuivanoususta on laadittava suunnitelma, mikä on esitettävä pelastuslaitokselle.

Liike-, yhteiset- ja yleiset tilat on varustettava paloviranomaisen hyväksymällä alkusammutuskalustolla.

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

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

Rakennus on varustettava sähköverkkoon liitettävillä palovaroittimilla.

Asunnoissa palovaroittimia tulee olla vähintään 1kpl/alkava 60m²/asunto.

Porrashuoneisiin tulee lisätä kerrostasanteiden kerrosnumerointi jälkivalaisevilla ja selvästi erottuvilla numeroilla.

Rakennusten ilmanvaihtolaitteet tulee voida pysäyttää helposta paikasta yhdellä kytkimellä.

Samalla myönnetään lykkäystä väestösuojan rakentamisvelvollisuudelle. Myöhemmin tontille 61-19-1 rakennettavaksi esitetyt väestösuojat on rakennettava ennen loppukatselmusta kuitenkin viimeistään viiden vuoden kuluessa rakennusten käyttöönotosta.

Ennen rakennustöiden aloittamista on esitettävä rakennusvalvonnalle selvitys rakentamisen vaikutuksista rakennuspaikan lähiympäristön pohjavesiolosuhteisiin ja seurantasuunnitelma.

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 $q_{50} = 1.4$ (m³/h m²).

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

Kerrostalot on varustettava lentoestevaloin AGA M3-6 ilmailumääräyksen sekä Liikenne- ja viestintäviraston antamien ohjeiden mukaisesti. Lentoesteen haltijan tulee huolehtia lentoestemerkintöjen ja -valojen kunnossapidosta sekä toimivuudesta.

Kerrostalojen valmistumisesta, madaltamisesta, poistamisesta ja ylläpitäjän vaihtumisesta on annettava erillinen ilmoitus Fintrafficille (lentoesteet@fintraffic.fi). Ilmoituksessa tulee mainita esteen ID-numero.

Vesihuollon liitoskohtalausunto 05.01.2022 tulee huomioida lv-suunnitelmissa ja toteutuksessa.

Ennen rakennustöiden aloittamista tulee rakennusvalvontaan toimittaa tarkennettu selvitys asunnon ja porrashuoneen välisen äänitasoluvun asetuksen mukaisuudesta.

Palomieshissin suunnittelussa ja toteutuksessa tulee noudattaa standardia SFS-EN 81-72:2020.

Poistoilman leviämisen simulointi tulee päivittää nykyisten suunnitelmien mukaiseksi ennen LVI-töiden aloittamista.

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

Rautatieliikenteestä aiheutuva värinä tulee huomioida rakennusten rakenteissa siten, että normaaleissa asuinrakennuksissa liikennetärinän osalta ei ylitetä VTT:n laatiman ohjeen värähtelyluokan C arvoa 0,30 mm/s. Selvitys tulee toimittaa rakennusvalvontaan ennen rakennustöiden aloittamista.

Kaikkien asuntojen irtaimisto-, ulkoiluväline- ja

lastenvaunuvarastojen tulee olla käytettävissä ennen rakennuksen käyttöönottoa.

Ennen perustusten ja runkovaiheen rakentamista tulee sopia raitiotielinjauksesta Turun kaupunkirakentamisen palvelualueen suunnittelu- ja toteutustahojen kanssa, että raitiotielinjauksen tärinä- ja runkomelu ei haittaa asumista.

Pysyville irtaimisto-, ulkoiluväline- ja lastenvaunuvarastoille tonteilla 61-9-6 ja 61-9-7 tulee hakea erillinen rakennuslupa. Tilojen tulee olla käytettävissä ennen rakennusten loppukatselmusta.

Katu- ja aukiosuunnitelman tarkentuessa on varmistettava rakennussuunnitelman yhteensopivuus sen kanssa. Erityisesti on huolehdittava, että mahdollisten sisäänkäyntien ja pelastusauton nostopaikkojen toimivuus kadun tai aukion puolella on varmistettu suhteessa katu- ja aukiosuunnitelmassa esitettyihin korkeusasemiin ja rakenteisiin.

Ennen rakennustöiden aloittamista on tehtävä selvitys maaperän saastuneisuudesta. Selvitys on toimitettava rakennusvalvontaan. Mikäli selvityksessä ilmenee tieto maaperän pilaantumisesta tai täyttömaan sisältämistä jätteaineksista, on asiassa otettava yhteys ympäristönsuojeluviranomaiseen, jolloin kaivu on tehtävä ympäristötekniisessä valvonnassa ja varmistettava haitallisten aineiden toimittaminen asianmukaiseen käsittelyyn.

Hulevesisuunnitelmaa tulee täydentää asemakaavan mukaisesti riittävän viivytyksen ja istutettavien puiden kasvuedellytysten saavuttamiseksi.

Ennen rakennustöiden aloittamista on rakennusvalvonnan hortonomilla hyväksyttävä päivitetty ja tarkennettu piha- ja istutussuunnitelma. Pihasuunnitelman mukaiset istutukset tulee kirjata yhteisjärjestelysopimukseen.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa tulee rakennusvalvontaan toimittaa hyväksyttävät melumittaukset siitä, että liikennemelu ei ylitä 55dBA:ta leikki- ja oleskelualueilla.

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

Alueella toimittaessa tulee noudattaa sekä kunnostuksen yleissuunnitelmaa että Turun kaupungin ympäristönsuojelun 6.11.2020 antamaa maaperän kunnostusta koskevaa päätöstä (9893-2020). Maaperän puhdistaminen tulee toteuttaa päätöksen mukaisesti.

Maaperän kunnostusraportti tulee hyväksyttävä ympäristönsuojeluviranomaisella ennen rakentamisen aloittamista.

Nosturi on varustettava lentoestevaloin AGA M3-6 ilmailumääräyksen sekä Liikenne- ja viestintäviraston antamien ohjeiden mukaisesti. Lentoesteen haltijan tulee huolehtia lentoestemerkintöjen ja -valojen kunnossapidosta sekä toimivuudesta.

Ennen rakennustöiden aloittamista tulee rakennusvalvontaan toimittaa korttelialueelle laadittu korttelikohtainen hulevesien imeyttämisen- ja viivytysuunnitelma.

Piha on suunniteltava ja toteutettava siten, että pintavesien kuivattaminen tapahtuu tontin 61-25-2 puolella. Tontin pintavesiä ei saa johtaa katu-, naapuri- tai puistoalueille. Painanteet tulee tehdä tarpeeksi leveinä, loivina ja syvinä.

Ennen kaivutöiden aloittamista on pyydettävä Turun kaupunkiympäristön kunnossapidolta katualueelle ulottamisesta kaivulupa.

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.