

**Turun kaupunki
Rakennusvalvonta**

Puolalankatu 5, PL 355,
20101 TURKU

Päätösehdotus

Päätöspäivämäärä
Valmistelija:Meri-Tuuli Tuomi

**Rakennuslupa
2022-990**

Rakennuspaikka

853-3-19-9
Pinta-ala 14693.0

Kaupunginosa/Kylä:3

Sepänkatu 1
20700 TURKU

Kaava
Kaavanmukainen
käyttötarkoitus

Asemakaava
YO

Hakija

Kiinteistö Oy Samppalinnan Carin, Turku c/o SL Yhtiöt Oy
PL 908
20101 TURKU

Kiinteistö Oy Samppalinnan Felix, Turku c/o SL Yhtiöt Oy
PL 908
20101 TURKU

Kiinteistö Oy Samppalinnan Olof, Turku c/o SL Yhtiöt Oy
PL 908
20101 TURKU

Kiinteistö Oy Samppalinnan Ida, Turku c/o SL Yhtiöt Oy
PL 908
20101 TURKU

Kiinteistö Oy Samppalinnan Gustav, Turku c/o SL Yhtiöt Oy
PL 908
20101 TURKU

Kiinteistö Oy Doctus c/o Reale Oy
PL 908
20101 TURKU

Toimenpide

Uusi rakennus

- kerrostalo A (8-kerroksinen), asuntoja 39 kpl PRT 104022032D
 - kerrostalo B (8-kerroksinen), asuntoja 39 kpl PRT 104022035H
 - autosuoja 2-kerroksinen (maanalainen, päällä pihakansi) PRT 104022033E
 - pihasauna PRT 104022034F
- Ennalta-aloitus

Luvan rakennus	Pysyvä rakennus-tunnus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus
1	104022032D	4410.0	3782.0	14190.0
2	104022033E	7455.0	104.0	23450.0
3	104022034F	95.0	95.0	290.0
4	104022035H	4105.0	3789.0	13130.0

Hankkeen vaativuusluokka

Vaativa

Rakenteellinen paloturvallisuus

Paloluokka P1

Lausunnot

Kaupunkikuvatyöryhmä	29.06.2022	Ehdollinen
Aluepelastuslaitos Turku	19.07.2022	Ehdollinen
Kaavoitus KYTO	16.08.2022	Ehdollinen
Hortonomi	13.07.2022	Ehdollinen
Aluepelastuslaitos Turku	13.07.2022	Ehdollinen
Tonttipalvelut	18.08.2022	Puoltava
Kaupunkikuva-arkkitehti	12.07.2022	Ehdollinen
Naapuri 853-3-12-9	18.07.2022	Puoltava
Liikennesuunnittelu	02.09.2022	Ehdollinen

Hakemuksen liitteet

Pääpiirustukset 29 kpl
 Sähköinen liite: Paloteknisen selvityksen liitepiirustukset
 Sähköinen liite: Palotekninen selvitys
 Sähköinen liite: SiVi-laskelma
 Sähköinen liite: Katukorkeudet Neitsytpolku
 Sähköinen liite: SiVi laskelman liite, asemapiirros
 Sähköinen liite: Väestönsuojailmoitus As Oy Samppalinnan Gustav, Turku
 Sähköinen liite: Hallinjakosopimuksen alustavat liitteet, selvitys yhteisjärjestelystä
 Sähköinen liite: Naapurit viran puolesta
 Sähköinen liite: Pöytäkirjaote 6 kpl + valtakirja
 Sähköinen liite: Perustamistapalausunto
 Sähköinen liite: Selvitys rakennuspaikan hallinnasta 2 kpl
 Sähköinen liite: Selvitys hulevesien johtamisesta
 Sähköinen liite: Pohjatutkimus ja perustamistapaselvitys - Louhintaohje
 Sähköinen liite: Karttaote liitteineen
 Sähköinen liite: Materiaali - hankekuvaus
 Sähköinen liite: Muistio - Teknisen ennakkoneuvottelun muistio
 Sähköinen liite: Kaupparekisteriote 6 kpl
 Sähköinen liite: Lautakunnan esittelymateriaali
 Sähköinen liite: Kosteudenhallintaselvitys liitteineen
 Sähköinen liite: Energiaselvitys 4 kpl
 Sähköinen liite: Pihasuunnitelma
 Sähköinen liite: Parkkihallin vaiheistuskaavio
 Sähköinen liite: Liitoslausunto
 Sähköinen liite: Katukorkeudet sepänkatu

Sähköinen liite: Rakenteiden suunnittelun ja toteutuksen perusteet
 Sähköinen liite: Lite SiVi laskelmaan
 Sähköinen liite: Liikkumiskaaviot
 Sähköinen liite: Suunnittelijoiden vastine kaavoittajan lausuntoon.
 Sähköinen liite: Parkkihallin ylemmäntason massatutkielma
 Sähköinen liite: Vastine liikennesuunnittelun lausuntoon
 Sähköinen liite: Tontin käyttösuunnitelma
 Sähköinen liite: LVI-suunnittelun, toteutuksen ja sekä käyttöönoton periaatteet
 Sähköinen liite: Väestönsuojailmoitus As Oy Samppalinnan Carin, Turku

Poikkeukset ja lisäselvitykset

Lisäselvitykset:

- 1) Naapureille annettu viran puolesta mahdollisuus huomautuksen antamiseen.
- 2) Kaupunkikuvatyöryhmä 29.6.2022 § 47: Puollettiin ehdolla, että
 - Suunnitelmassa työryhmää miellyttivät raikas väri ja hallittu kokonaisuus.
 - Tontille tulee rakentumaan useita asuinrakennuksia. Työryhmä suosittelee, että jatkokehittämisessä tutkitaan vielä eri rakennusten aukotuksen ja tiilimuraustekniikoiden (värisävyt, saumaustekniikat) vaihtelua.
 - Parvekejulkisivujen umpiosien ja aukkojen suhteeseen tulee kiinnittää huomiota tasapainoisemman lopputuloksen aikaansaamiseksi
 - Räystäspinnan jatkaminen julkisivupintaan saakka sopii rakennusten hahmoon. Lipparakenteen toteutuksessa tulee kiinnittää huomiota rakenteen ohuuteen, jotta vaikutelma pysyy kevyenä.
 - Vesikattorakenteen ylittävien teknisten laitteiden suunnittelussa tulee kiinnittää huomiota värisävyihin ja kokonaisarkkitehtuuriin sopivuuteen.
 - Ylimpien kerroksien terassien osittainen lasittaminen on kaupunkikuvallisesti luontevaa.
 - Erityistä huomioita tulee kiinnittää piha-alueen vehreyden ja viihtyvyyden parantamiseen sekä toimintojen liittymiseen Neitsytpolun ja koulukiinteistöjen suuntaan.
 - Olemassa oleva puusto tulee säilyttää mahdollisuuksien mukaan ja kaadettavat puut kompensoida.
 - Erilaiset mallimuuraukset (tiili, väri, saumaustapa) tulee hyväksyttävä kaupunkikuva-arkkitehdillä.
- 3) Kaupunkikuva-arkkitehdin ehdollinen lausunto on huomioitu suunnitelmissa ja lupaehdoin. Lausunto oheismateriaalina.
- 4) Aluepelastuslaitoksen ehdolliset lausunnot on huomioitu suunnitelmissa ja lupaehdoin. Lausunnot oheismateriaalina.
- 5) Kaavoituksen ehdollinen lausunto on huomioitu suunnitelmissa ja lupaehdoin. Pelastustien kohdalta ei kaadeta Neitsytpolun puolella hyväkuntoisia puita. Massatarkastelun mukaan pihakannen alainen parkkihalli on pääosin maanpinnan alapuolista tilaa, joka ei muodosta kerrosalaa. Kaavoituksen lausunto, hakijan vastine ja massatutkielma oheismateriaalina.
- 6) Liikennesuunnittelun ehdollinen lausunto on huomioitu suunnitelmissa ja lupaehdoin. Hakija on laatinut huomautukseen vastineen. Lopullinen tilanne liittymien suhteen ratkaistaan pohjoisen tontinosan luvan yhteydessä. Lausunto ja vastine oheismateriaalina.
- 7) Hortonomin ehdollinen lausunto on huomioitu suunnitelmissa ja lupaehdoin. Lausunto oheismateriaalina.
- 8) Esittelymateriaali oheismateriaalina
- 9) Korttelialueen yhteisjärjestelyä on kuvattu hallinnanjakosopimuksen liiteluonnoksissa. Liiteluonnos oheismateriaalina

Poikkeukset:

- 1) Sisäänvedetyn ylimmän kerroksen terassi lasitetaan osittain. Lasitus on pyritty integroimaan osaksi massaa ja pidetään kooltaan rajallisena, siten että sisäänvedetyn osan keveys säilyy. Kaupunkikuvatyöryhmä on pitänyt ratkaisua kaupunkikuvallisesti luontevana.
- 2) Pihakannen päälle rakennetaan pihasauna. Asemakaava sallii pihakannelle rakennettavan rakennusoikeutta ylittäen kevyitä rakennelmia ja katoksia. Rakennelman tai katoksen sijaan toteutetaan rakennus yhteiskäyttöön. Saunaa haetaan rakennettavaksi rakennusoikeutta ylittäen, sillä kannen päälle ei ole rakennuksen rakennusoikeutta.
3. Kaavan mukaan autopaikat tulisi sijoittaa pihakannen alle. Autopaikkoja (vieraspaikkoja) on sijoitettu suunnitelmassa vanhan kirjastomassan alle. Paikat ovat olemassa olevia parkkipaikkoja.
4. Asuinrakennus Carin ylittää vähäisissä määrin rakennusalan rajan kahdelta sivultaan sisäpihan puolella. Ylityksen ovat n. 0,4 m ja 0,8 kunkin sivun matkalla.
5. Kaavan mukaan luvitettavalla alalla olevien asuinrakennusten rakennusoikeus on yhteensä 7200 k-m². Asuinrakennusten yhteenlaskettu kerrosala on 7571 k-m², josta rakennusoikeudellista kerrosalaa on 7192 k-m². Lisäksi parkkihalliin muodostuu kerrosalaa 104 k-m² ja pihasaunasta 95 k-m² (rakennusoikeudellinen 88 k-m²). Rakennusoikeus ylittyy siten 184 k-m². Ylityksestä 88 k-m² haetaan sillä perusteella, että pihakannen päälle saa asemakaavan mukaan tehdä rakennusoikeuden ylittäen rakennelmia ja katoksia, ja niiden sijasta toteutetaan katos. Parkkihallin jätetilasta tulee kerrosalaa 58 m². Jätetila halutaan toteuttaa katoksen sijasta seinällisenä kylmänä tilana hajuhaittojen ja paloturvallisuuden vuoksi. Toiminnallisesti sijainti on hakijan mukaan myös perusteltu.
6. Vesikaton ylimmän korkeusaseman +55,5 ylitys hormien ja hissitornin yläosan osalta (n. 0,5-0,9 metriä). Kaavan mukainen korko toteutuu räystäiden ja vesikaton osalta. Hormit ja hissi sijoittuvat rakennusmassan keskivaiheille, jolloin esteettinen haitta on pieni.

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
 Palokatkosuunnitelmat
 Salaojasuunnitelmat
 Vesi- ja viemärisuunnitelmat
 Ilmanvaihtosuunnitelmat
 Hulevesisuunnitelma
 Savunpoistosuunnitelmat

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
Savuhormikatselmus	Kaikkiin rakennuksiin
Eriytinen palotarkastus	Kaikkiin rakennuksiin
Tarkastusasiakirja	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 pyydyttävä rakennusvalvonnalta rakennustyön aloituskokouksen järjestämistä.

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

Sähköautojen latauspisteet ja latauspisteiden varaukset tulee toteuttaa asetuksen mukaisesti.

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

Automaattisen sammutuslaitteiston suunnitteluperusteet on esitettävä pelastuslaitokselle viipymättä pääsuunnitteluvaiheen jälkeen.

Hätäkeskukseen kytketyn paloilmotimen elinkaarikirjan perusmäärittelyt on esitettävä pelastuslaitokselle viipymättä pääsuunnitteluvaiheen jälkeen.

Vaiheistetut käyttöönotot on suunniteltava ja toteutettava niin, että käyttöönotetuissa osissa lainsäädännön mukainen palo- ja henkilöturvallisuus toteutuu.

Pelastussuunnitelma on esitettävä käyttöönottovaiheen valvontakäynnillä.

Paikalliselta pelastusviranomaiselta tulee pyytää valvontakäyntiä (lausuntoa rakennuksen käyttöönotosta) ja väestösuojan tarkastusta ennen rakennusvalvonnan osittaisia loppukatselmuksia

Ennen rakennustöiden aloitusta tulee rakennusvalvonnalla hyväksyttävä parkkihallin vaiheistuksen väliaikaisten seinien rakenne. Suunnitelmassa tulee huomioida myös kannen käyttöturvallisuus, ja esittää tilapäinen pelastusajoneuvon kulkureitti pihakannelle.

Sisäänkäyntien katokset tulee toteuttaa siten, että palo ei pääse leviämään niiden kautta osastointien välillä. Ratkaisu tulee esittää rakennesuunnitelmissa.

Korjatut väestönsuojapiirustukset on toimitettava pelastusviranomaiselle ennen väestönsuojien loppukatselmusta

Suuntapainepuhaltimien toiminta on simuloitava tai varmistettava virtauslaskelmilla. Tarvittaessa suuntapainepuhaltimilla varustetut savunpoistot on koestettava savukokeilla. Savunpoiston suunnitelmat on hyväksyttävä pelastusviranomaisella välittömästi rakennushankkeen aloituksen jälkeen ja savunpoiston toteutuspöytäkirjat on esitettävä pelastusviranomaiselle ennen rakennuksen käyttöönottoa.

Tulisijan ja piipun ce- tai tyyppi hyväksynnän mukaisia suojaetäisyyksiä ja asennustapoja on noudatettava. Tulisijojen ja piippujen on muodostettava toimivat ja turvalliset kokonaisuudet. Piippujen tulee olla lämpöluokaltaan T600. Savupiipuista on tehtävä erillissuunnitelmat (pysty- ja vaakaleikkaukset, selvitys piipun ja tulisijan yhteensopivuudesta sekä selvitys piipun kunnossapidosta ja puhdistettavuudesta), mitkä täyttävät asetuksen 745/2017, 3§ mukaiset asiat.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa rakennusvalvontaan tulee toimittaa selvitys rakennuksen ilmanvuotoluvusta.

Muurauksista tulee teettää muurausmallit, joissa on esitetty myös sauman väri ja saumauksen tyyli ja ne tulee hyväksyttävä kaupunkikuva-arkkitehdilla.

Istutettavalle alueelle toteutettavan pelastustien kivimalli tulee hyväksyttävä kaupunkikuva-arkkitehdilla. Kiveyksen väleihin tulee istuttaa nurmikkoa.

Tarkennettu piha- ja istutussuunnitelma hyväksyttävä rakennusvalvonnan hortonomilla ennen viherrakentamisen aloittamista

Neitsytpolun puolelle johtava pelastustie on esitetty rakennusten eteläpuolella paikalle, jonka puolessavälissä kulkee tilapäisellä rakennusluvalla (5v) luvitettu aita. Aidan toiselta puolelta on oppilaiden uloskäynti koulurakennuksesta ja kulkureitti välituntialueelle. Lisäksi jätehuollon ajoneuvon kääntymistila on esitetty suunnitelmissa aidan toiselle puolelle. Rakennusvalvonnalle tulee

toimittaa selvitys pelastustien rakentamisen vaiheistuksesta ennen rakennustöiden aloitusta.

Huleveden viivytysrakenteet esitettävä LVI-suunnitelmissa. Suunnitelmissa on huomioitava asemakaavan määräys hule-100 ur.

Piha-alueelle on laadittava pinnantasaussuunnitelma

Rakentamisen yhteydessä tulee varmistaa Neitsytpolun katualueella olevien puiden kasvuedellytykset. Säilytettävien puiden kasvuedellytysten turvaamisesta ja rakennusaikaisesta suojaamisesta tulee esittää selvitys ennen rakennustöiden aloittamista

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.