

**Turun kaupunki
Rakennusvalvonta**Puolalankatu 5, PL 355,
20101 TURKU**Päätösehdotus**Päätöspäivämäärä
Valmistelija: Maria Paukio**Rakennuslupa
2022-469****Rakennuspaikka**853-16-30-2
Pinta-ala 4861.0

Kaupunginosa/Kylä: VARISSUO

Konradinkuja 1
20610 TURKUKaava
Kaavanmukainen
käyttötarkoitusAsemakaava
ALK**Hakija**TVT Asunnot Oy
Käsityöläiskatu 3
20100 Turku**Toimenpide**

Uusi rakennus

- kerrostalo PRT 104006654B (talo A, asuntoja 49 kpl)
- kerrostalo PRT 104006655C (talo B, asuntoja 39 kpl)

Ennalta-aloitus

Luvan rakennus	Pysyvärakennus- tunnus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus
1	104006654B	3672.0	3595.0	11400.0
2	104006655C	2754.0	2699.0	8650.0

Hankkeen vaativuusluokka

Vaativa

Rakenteellinen paloturvallisuus

Paloluokka P1

Lausunnot

Aluepelastuslaitos Turku

13.07.2022

Ehdollinen

Hakemuksen liitteet

Pääpiirustukset 15 kpl
 Sähköinen liite: Energiaselvitys 2 kpl
 Sähköinen liite: Energiatodistus 2 kpl
 Sähköinen liite: Katukorkeudet 3 kpl
 Sähköinen liite: Vesihuollon liitoslausunto
 Sähköinen liite: Liitoslausuntokartta
 Sähköinen liite: Karttaote
 Sähköinen liite: Ajantasakaava
 Sähköinen liite: Kaavamääräykset
 Sähköinen liite: Kaupparekisteriote
 Sähköinen liite: Kosteuden- ja pölynhallintasuunnitelma
 Sähköinen liite: Lautakunnan esittelymateriaali
 Sähköinen liite: Ennakkoneuvottelu muistio
 Sähköinen liite: Ympäristötekni­sen maaperätutkimuksen raportti
 Sähköinen liite: Sinivierkerroin
 Sähköinen liite: Kiinteistörekisteriote
 Sähköinen liite: LVI-suunnittelun ja toteutuksen sekä käyttöönoton perusteet
 Sähköinen liite: Rakenteiden suunnittelun ja toteutuksen perusteet
 Sähköinen liite: Selvitys väestönsuojasta
 Sähköinen liite: Rakennusoikeuslaskelma
 Sähköinen liite: Valtakirja
 Sähköinen liite: Takaussitoumus
 Sähköinen liite: Paloturvallisuuden suunnittelun ja toteutuksen perusteet
 Sähköinen liite: Savunhallintasuunnitelma
 Sähköinen liite: Savunhallintasuunnitelman kerrostasopiirustukset
 Sähköinen liite: Perustamistapalausunto
 Sähköinen liite: Poikkeamispäätös
 Sähköinen liite: Esteettömyys­selvitys
 Sähköinen liite: Tasaus- ja hulevesisuunnitelma
 Sähköinen liite: Selvitys rakennuspaikan hallinnasta
 Sähköinen liite: Valtakirja

Poikkeukset ja lisäselvitykset

Yhdistettyjen liike- ja asuinkerrostalojen korttelialueella (ALK) viisi- ja seitsemänkerroksisen asuinkerrostalon rakentaminen. Molemmissa rakennuksissa on maanpäällinen kellari. Voimassa oleva asemakaava on peräisin vuodelta 1976, ja sen mukainen rakennusoikeus on 5040+300m².

Lisäselvitykset:

1) Naapureille annettu viran puolesta mahdollisuus huomautuksen antamiseen.

2) Hankkeelle on 31.3.2021 myönnetty poikkeamispäätös 2020-1294, jolla on myönnetty seuraavat poikkeamiset:

- Kolmen rakennuksen sijaan rakennetaan kaksi rakennusta
 - Rakennusaloilta poikkeaminen
 - Kerrosluvusta poikkeaminen Talo A VI sijaan VII
 - Autopaikkojen määrä, kaavamääräys 54 kpl, rakennetaan 50 kpl
- Talon B osalta on haettu poikkeamaa kerrosluvusta V sijaan 1/2V. Poikkeamaa ei mainita päätöstekstissä, mutta poikkeama on myönnetty (Ympäristölakimies Ville Erkkola 6.9.2022). Poikkeamispäätöksen liitteenä olevassa leimatussa asemapiirroksessa talon B kerrosluvuksi on merkitty 1/2V, ja suunnitelma on tämän mukainen.

3) Kaupunkikuvalliset seikat on käsitelty ennakkoneuvottelussa kaupunkikuva-arkkitehdin kanssa.

4) Tontilta on purettu purkuluvalla 853-2020-258 kolme asuinkerrostaloa n. 5252m².

5) Korttelin väestösuojapaikat ovat sijoittuneet 30.10.1986 laaditun asiakirjan nojalla Varissuon yhteisväestösuojaan. Suojapaikat sijoittuvat sinne jatkossakin eikä erillistä väestösuojaa rakenneta. Suojapaikkoja on alunperin ollut varattuna 168 kpl. Nykymitoituksella (0,75m²/hlö) paikkatarve on 144 suojapaikkaa.

Lausunnot:

Aluepelastuslaitoksen lausunto on ehdollinen, ja lausunto on oheismateriaalina. Ehdot on otettu huomioon suunnitelmissa ja lupaehdoin.

Rakennusoikeus on laskettu asemakaavan voimaan tullessa voimassa olleen Rakennuslain laskentavan mukaan.

Asemakaavan asuinrakennusoikeutta rakennetaan 5388 m² ja asemakaavan sallimia yhteistiloja 180m², josta Rakennusasetuksen (Asetus rakennusasetuksen muuttamiseksi 341/1979), 152§ sallimaa ylitystä on 267 m². Rakennusoikeutta ylitetään 24 m² porrashuoneiden viihtyvyyttä parantavien valoaukkojen vuoksi. Ylitys on kokonaisuutena arvioiden vähäinen. Maanpäällisten kellarien yhteenlaskettu pinta-ala on 738m². Tontin rakennettu kokonaisala on 6306 m². Liiketilojen rakennusoikeutta 300m² ei rakenneta.

Työtä ei saa aloittaa ennen kuin on hyväksytty:

Vastaava työnjohtaja

IV-työnjohtaja

KVV-työnjohtaja

Kosteudenhallinnan valvonnasta vastaava henkilö

Ennen kunkin työvaiheen aloittamista on rakennusvalvontaviranomaiselle esitettävä:

Rakennesuunnitelmat

Salaojasuunnitelmat

Vesi- ja viemärisuunnitelmat

Ilmanvaihtosuunnitelmat

Hulevesisuunnitelmat

Savunpoistosuunnitelmat

Työn edistymisen mukaan pyydettävä seuraavat katselmukset:

Katselmus

Rakennus

Aloituskokous

Kaikkiin rakennuksiin

Paikan merkitseminen

Kaikkiin rakennuksiin

Sijaintikatselmus

Kaikkiin rakennuksiin

Pohjakatselmus

Kaikkiin rakennuksiin

Perustuskatselmus

Kaikkiin rakennuksiin

Rakennekatselmus

Kaikkiin rakennuksiin

Ilmanvaihtolaitteiden katselmus

Kaikkiin rakennuksiin

Vesi- ja viemärlaitteiden katselmus

Kaikkiin rakennuksiin

Erityinen palotarkastus

Kaikkiin rakennuksiin

Tarkastusasiakirja

Kaikkiin rakennuksiin

Muut ehdot:

Samalla myönnetään lupa suorittaa rakennustyöt ennen kuin päätös on saanut lainvoiman.

Ennen rakennustöiden aloittamista on kirjallisesti pyydettävä 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.

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

Rakennus on varustettava paloviranomaisen hyväksymällä alkusammutuskalustolla.

Rakennus on varustettava paloviranomaisen hyväksymällä alkusammutuskalustolla.

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

Rakennus on varustettava sähköverkkoon liitettävillä palovaroittimilla.

Kaikkien parvekkeiden lasitus on tehtävä samanaikaisesti.

Asemapiirrokseen merkityt esteettömät autopaikat ja vierasautopaikat on tontilla merkittävä asianmukaisin liikennemerkkein.

Ennen rakennustöiden aloittamista on rakennusvalvonnassa hyväksyttävä rakennuspaikan hulevesisuunnitelma virtauslaskelmineen.

Ennen rakennustöiden aloittamista tulee

rakennusvalvontaan toimittaa tarkennettu hulevesisuunnitelma. Suunnitelmassa tulee esittää mitoituslaskelmaan perustuva hulevesien viivyttäminen ja imeyttäminen sekä hallittu ohjaaminen tontin rajoilla. Piha on suunniteltava ja toteutettava siten, että pintavesien kuivattaminen tapahtuu tontin puolella. Tontin pintavesiä ei saa johtaa katu-, naapuri- tai puistoalueille. Painanteet tulee tehdä tarpeeksi leveinä, loivina ja syvinä.

Kosteudenhallintasuunnitelma tulee toimittaa rakennusvalvontaan ennen rakennustöiden aloittamista.

Mahdollisille muutoksille on haettava erillistä rakennuslupaa.

Porrashuoneeseen on toteutettava kerrosnumerointi. Sopimus väestönsuojapaikoista yhteissuojassa on tehtävä ennen rakennuksien 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.