

**Turun kaupunki
Rakennusvalvonta**

Puolalankatu 5, PL 355,
20101 TURKU

Päätösehdotus

Päätöspäivämäärä
Valmistelija:Eija Rasimus

**Rakennuslupa
2022-944**

Rakennuspaikka

853-81-52-1
Pinta-ala 2040.0

Kaupunginosa/Kylä:RAUNISTUL
A

Kansakoulunkujanne 3
20300 TURKU

Kaava
Kaavanmukainen
käyttötarkoitus

Asemakaava
K

Toimenpide

Uusi rakennus

- kerrostalo A, (asuntoja 44) PRT 104020521N
 - kerrostalo B (asuntoja 36) PRT 104020522P
 - maanalainen autosuoja, pihakansi PRT 104020523R
- Ennalta-aloitus

Luvan rakennus	Pysyvärakennus- tunnus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus
1	104020521N	2891.0	2446.0	9400.0
2	104020522P	2401.0	2002.0	7840.0
3	104020523R	811.0	0.0	3400.0

Hankkeen vaativuusluokka

Vaativa

Rakenteellinen paloturvallisuus

Paloluokka P1

Asuinrakennukset: suojaustaso 1 (alkusammutuskalusto)
Autosuoja: suojaustaso 2 (automaattinen paloilmoitin, alkusammutuskalusto ja pikapaloposti)

Lausunnot

Kaupunkikuvatyöryhmä	26.01.2022	Puoltava
Aluepelastuslaitos Turku	15.07.2022	Ehdollinen
Aluepelastuslaitos VSS Turku	06.07.2022	Puoltava
Liikennesuunnittelu	11.08.2022	Puoltava
Kaavoitus KYTO	09.08.2022	Ehdollinen
Turun Vesihuolto	25.07.2022	Puoltava

Kaupunkikuva-arkkitehti	30.08.2022	Ehdollinen
Ympäristönsuojelu	15.07.2022	Ehdollinen
Kaupunkikuvatyöryhmä	26.01.2022	Puoltava
Kaavoitus	23.08.2022	Ehdollinen
Kaavoitus	05.09.2022	Ehdollinen
Toteutussuunnittelu	17.08.2022	Ehdollinen
Hortonomi	26.09.2022	Ehdollinen

Hakemuksen liitteet

Pääpiirustukset 15 kpl
 Sähköinen liite: Väestönsuojailmoitus
 Sähköinen liite: Ulkovaipan ääneneristävyys selvitys
 Sähköinen liite: Naapurien lausunnot
 Sähköinen liite: Selvitys asuinhuoneiden ja porrashuoneiden välisestä ääneneristävydestä
 Sähköinen liite: Ennalta-aloituksen takaussitoumus
 Sähköinen liite: Ympäristötekniinen maaperätutkimus
 Sähköinen liite: Rakennussuunnittelun perusteet ja hankekuvaus
 Sähköinen liite: Sijoituslupapäätös
 Sähköinen liite: Värijulkisivut 4 kpl
 Sähköinen liite: Väestönsuojan luettelointipiirustus
 Sähköinen liite: LVI-suunnittelun ja toteutuksen sekä käyttöönoton perusteet
 Sähköinen liite: Pohjatutkimus ja perustamistapaselvitys
 Sähköinen liite: Selvitys esteettömyydestä
 Sähköinen liite: Valtakirja
 Sähköinen liite: Kaupunkirakentamisen toteutussuunnittelun lausunto
 Sähköinen liite: Selvitys hulevesien johtamisesta
 Sähköinen liite: Pinta-alakaaviot
 Sähköinen liite: Savunhallintasuunnitelma
 Sähköinen liite: Paloturvallisuussuunnitelma, liite kuvat
 Sähköinen liite: Naapurit viran puolesta
 Sähköinen liite: Savunhallintasuunnitelman liite kuvat
 Sähköinen liite: Paloturvallisuussuunnitelma
 Sähköinen liite: Karttaote liitteineen
 Sähköinen liite: Vastine naapurien huomautukseen 3 kpl
 Sähköinen liite: Hakemuksen yhteenveto
 Sähköinen liite: Energiaselvitys 2 kpl
 Sähköinen liite: Hakijan vastine lausuntoihin 3 kpl
 Sähköinen liite: Paarikuljetus, tarkastelu tilantarpeesta
 Sähköinen liite: Parvekkeiden ääneneristävyys selvitys
 Sähköinen liite: Ennakkoneuvottelu 2 kpl
 Sähköinen liite: Selvitys VAK kaasuntunnistusjärjestelmästä ja varotoimista
 Sähköinen liite: Liikennemeluselvitys (laskentakorkeuden määrittäminen päivitetty)
 Sähköinen liite: Rakenteiden suunnittelun ja toteutuksen perusteet.
 Sähköinen liite: Pelastuslaitoksen viesti koskien pelastuspaikkoja Kansakoulunkujanteella
 Sähköinen liite: Kosteudenhallintaselvitys
 Sähköinen liite: Lautakunnan esittelymateriaali
 Sähköinen liite: Sinivihkerroin-laskelma
 Sähköinen liite: Pihasuunnitelma
 Sähköinen liite: Rasitesopimusluonnos
 Sähköinen liite: Uusi tonttijakokartta

Poikkeukset ja lisäselvitykset

Lisäselvitykset:

- 1) Kaupunkikuvatyöryhmä 26.1.2022 § 10: Puollettiin.
 - Kokonaisuutta pidettiin hillittynä ja rauhallisena.
 - Lisäksi toivottiin vielä julkisivujen ikkuna-aukotuksen jaottelun kehittämistä.
 - Tiilien väriyksessä on vältettävä tiilen keltaisuutta.
- 2) Kaupunkikuva-arkkitehdin ehdollisen lausunnon mukaan
 - Ikkuna-aukotuksen jaottelua on muutettu kaupunkikuvatyöryhmän jälkeen lausunnon mukaisesti.
 - Aurinkopaneelit tulee olla kehyksettömiä, ja niiden kiinnitysjärjestelmä tulee tehdä katon sävyyn.
 - Tiili- ja muurausmallit tulee hyväksyttää kaupunkikuva-arkkitehdillä ennen rakentamista.
 Kaupunkikuva-arkkitehdin lausunto on huomioitu suunnitelmissa ja lupaehdoin.
- 3) Naapureille annettu viran puolesta mahdollisuus huomautuksen antamiseen.
- 4) Naapurien huomautukset oheismateriaalina.
- 5) Hakijan vastineet naapurien huomautuksiin oheismateriaalina.
- 6) MRL 115 §:n sallima rakennusoikeuden ylitys. Tontin rakennusoikeus 4220 k-m2. Rakennetaan 4448 k-m2, josta MRL:n sallimaa ylitystä 280 k-m2 (ulkoseinän paksuuden 250 mm ylittävää osuutta 204 k-m2 sekä talotekniset kuilut ja hormit 24 k-m2).
- 7) Kaavoituksen lausunnon ehdollisuus on huomioitu suunnitelmissa. Lausunto oheismateriaalina. Kaavoitus on toimittanut kolme lausuntoa. 05.09.2022 toimitettu lausunto korvaa aikaisemmat lausunnot.
- 8) Aluepelastuslaitoksen lausunnon ehdollisuus on huomioitu suunnitelmissa ja lupaehdoin. Lausunto oheismateriaalina.
- 9) Ympäristönsuojelun lausunnon ehdollisuus on huomioitu lupaehdoin. Lausunto oheismateriaalina.
- 10) Toteutussuunnittelun lausunto on ehdollinen. Toteutussuunnittelu ei vastusta pelastuspaikkojen järjestämistä katualueelle. Kaupunki ei kuitenkaan rakenna pelastuspaikkoja eli hakijan vastuulle ja kustannukseksi jää normaalin kulkuväylän levittäminen pelastuspaikaksi. Pelastuspaikkojen sijoittamisesta pitää tehdä erillinen sopimus kaupungin kanssa. Sopimukseen liittyy myös kunnossapidosta sopiminen. Toteutussuunnittelun lausunto on huomioitu lupaehdoin.
- 11) Hortonomin ehdollisen lausunnon mukaan
 - Sivi-kerroinlaskelman tulee perustua esitettyyn pihasuunnitelmaan.
 - Pihasuunnitelman tarkentaminen istutettavien kasvien määrän osalta ja kasvualueen riittävän paksuuden tarkistaminen.
 - Lumitilan käytännöllisyys tai suunnitelma niiden hoitamisesta.
 Hortonomin lausunto on huomioitu suunnitelmissa ja lupaehdoin.
- 12) Rakennuspaikan siniviherkertoimen tavoitetaso on 0,8 (RJ), saavutettu taso 0,783.
- 13) Hankkeelle on myönnetty sijoituslupa 2022-102. Sijoitusluvassa on hyväksytty perustukset tontin ulkopuolelle, kunnallistekniikan sijoittuminen Taavetinpuistoon, parvekkeiden ulottuminen 1720 mm Taavetinpuiston ja Kansakoulunkujanteen puolelle sekä sisäänkäyntitaso sijoittuminen Kansakoulunkujanteelle.
- 14) Autopaikat 8 kpl ja jätekeräys sijaitsevat autopaikkojen korttelialueella LPA-1, jotka haetaan erillisellä rakennusluvalla.
- 15) Kohteen esittelymateriaali on oheismateriaalina.

Poikkeukset:

- 1) Kansakoulunkujanteen ja Taavetinpuiston puolelle tulevat ulokeparvekkeet ylittävän tontin rajan 1720 mm. Parvekkeet ylittävät tontin rajan 220 mm enemmän kuin Turun kaupungin rakennusjärjestys sallii.
Perustelu: Parvekkeen käytettävyyden on huonompi, jos sen syvyys jää 1500 mm:iin. Uuden tonttijaon myötä tontin raja on kaksi metriä pohjoisempaa kuin aiempien

tonttien rajat. Parvekkeen uloin reuna ei ylitä vanhojen purettujen rakennusten linjaa. Myönnetty sijoituslupa.

2) Talo A:n Kansakoulunkujanteen puolelle sijoitetaan sisäänkäyntitaso, porras ja luiska.

Perustelu: Sisäänkäynti parantaa rakennuksen yhteyksiä ympäristöön. Myönnetty sijoituslupa.

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

Pohjatutkimus

Palokatkosuunnitelmat

Työn edistymisen mukaan pyydettyä seuraavat katselmukset:

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

104020521N

Eriyinen palotarkastus

Kaikkiin rakennuksiin

Tarkastusasiakirja

Kaikkiin rakennuksiin

Loppukatselmus

Kaikkiin rakennuksiin

Muut ehdot:

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

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 tulee rakennusvalvontaviranomaiselle toimittaa allekirjoitettu rasitesopimus tonttien 81-52-1 ja 81-52-2 välisistä, tonteille rakennettaviin rakennuksiin sekä kiinteistöihin kohdistuvista rasitteista koskien

kulkuoikeuksia, pysäköintihallin käyttöä, piha-alueen ja pihakannen käyttöä, talotekniikan sijoittamista, perustus-, rakenne- ja sietorasitteita sekä palomuurin rakentamista jättämistä. Sopimuksen mukaiset rasitteet tulee perustaa ennen rakennuksen käyttöönottoa.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa tulee rakennusvalvontaviranomaiselle toimittaa allekirjoitettu rasitesopimus tontin 81-52-1 oikeudesta käyttää muodostettavalla LPA-1 -alueen kiinteistöllä olevaa kahdeksaa pysäköintipaikkaa sekä jätekeräyspistettä. Sopimuksen mukaiset rasitteet tulee perustaa ennen rakennuksen käyttöönottoa.

Kansakoulunkujanteen katusuunnitelman tarkentuessa on varmistettava rakennussuunnitelman ja katusuunnitelman yhteensopivuus. Erityisesti on huolehdittava, että ajoluiskien ja sisäänkäynnin toimivuus kadun puolella on varmistettu suhteessa katusuunnitelmassa esitettyihin korkeusasemiin ja rakenteisiin.

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.

Mikäli kadun ajoväylä ei leveydeltään ole riittävä pelastuspaikalle, tulee hakijan omalla kustannuksellaan toteuttaa kulkuväylän levittäminen pelastuspaikaksi huomioiden pelastuspaikan kantavuusvaatimukset. Mikäli pelastuspaikka sijoittuu jalkakäytävälle, tulee huomioida pelastustieohjeen sallima kaltevuus toimintapaikalla.

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. Pelastussuunnitelmassa tulee yksiselitteisesti esittää, mikä varatie on suunniteltu omatoimiseen pelastautumiseen ja mikä pelastuslaitoksen toimenpiteiden varaan.

Autosuojaajan pikapalopostin sijainti on hyväksyttävä pelastusviranomaisella.

Autosuojaajan hätäkeskukseen kytketyn paloilmottimen elinkaarikirjan perusmäärittelyt on esitettävä pelastuslaitokselle viipymättä pääsuunnittelun jälkeen.

Kellaritilojen savunpoistosuunnitelmat on esitettävä pelastuslaitokselle viipymättä pääsuunnitteluvaiheen jälkeen.

Riskien hallinnan mukaisesta kaasutunnistusjärjestelmästä, -hälyttimistä ja ohjauksista tulee tehdä erillissuunnitelma, ja se on hyväksyttävä pelastusviranomaisella välittömästi rakennushankkeen aloituksen jälkeen. Pelastusviranomaisille on esitettävä ennen rakennuksen käyttöönottoa laitteiston toteutuspytäkirjat.

Rakennus on varustettava sähköverkkoon liitettävillä palovaroittimilla. Palovaroittimia tulee olla vähintään 1kpl/alkava 60m²/asunto.

Porrashuoneisiin on toteutettava kerrosnumerointi.

Ennen rakennustöiden aloittamista on rakennusvalvonnalle esitettävä rakennustöistä mahdollisesti aiheutuvien vaurioiden arvioimiseksi selvitys ympäröivillä kiinteistöillä toteutetuista rakenteiden tarkastuksista ja seurantasuunnitelma.

Ennen rakennustöiden aloittamista on rakennusvalvonnalla hyväksyttävä autohallin vaiheistuksen väliaikaisten seinien rakenne.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa rakennusvalvontaan tulee toimittaa selvitys rakennuksen ilmanvuotoluvusta $q_{50} = 2,0$ (m³/h m²).

Ennen rakennustöiden aloittamista tulee rakennusvalvontaviranomaiselle toimittaa autosuojaajan energiaselvitys.

Julkisivujen tiili- ja muurausmallit sekä aurinkopaneelien kehyksettömyys ja niiden kiinnitysjärjestelmän sävy tulee hyväksyttävä kaupunkikuva-arkkitehdilla ennen rakentamista. Katselmuksen pöytäkirja on liitettävä loppukatselmuksiasiakirjoihin.

Rakennuksen katolle tai julkisivuille ei saa tehdä

muita kuin lupapiirustuksissa esitettyjä ilmanvaihtoon tai tuuletukseen liittyviä säleikköjä, kojeita tai piippuja.

Parvekkeiden lasien on oltava avattavia ja kaikissa rakennuksissa ulkonäöltään keskenään samanlaisia. Kaikille asukkaille on toimitettava lasien käytöstä asianmukainen ohje, jossa neuvotaan myös oikea tuulettaminen.

Kaikkien parvekkeiden lasitus on tehtävä samanaikaisesti.

Ennen rakennusten käyttöönottoa tulee asemapiirustuksessa esitetyt LPA-1 -alueen autopaikat (8 kpl), jätekeräys ja aidat hakea erillisellä rakennusluvalla.

Autosuojan esteettömät autopaikat tulee merkitä asianmukaisin liikennemerkkein.

Kaikki autojen pysäköintipaikat on varustettava latauspistevalmiudella. Latauspistevalmiudella tarkoitetaan putkitusta tai muita johtoteitä, joihin voidaan myöhemmin asentaa tarvittava kaapelointi sähköajoneuvojen latauspisteitä varten, sekä kaapelointia sähköajoneuvojen latauspisteitä varten.

Pilaantuneen maaperän puhdistaminen edellyttää ilmoituksen tekemistä kaupungin ympäristönsuojeluun. Viranomaisen päätös ilmoitukseen tulee olla ennen puhdistamistoimenpiteitä.

Aurinkosähköjärjestelmien asennuksissa noudatetaan Sähköasennusstandardin SFS 6000 osan 7-712 erikoistilojen ja -asennusten vaatimukset, aurinkosähköjärjestelmät vaatimuksia.

Ennen aurinkopaneelien asennustöiden aloittamista tulee rakennusvalvonnassa hyväksyttää rakennesuunnitelmat aurinkopaneelien kuormituksen jakautumisesta.

Aurinkopaneelijärjestelmän asennusten läpiviennit palo-osastoivissa rakenteissa on suunniteltava palokatkosuunnitelmassa.

Aurinkopaneelien virran pääkatkaisimet on suunniteltava, ja niiden paikat on opastettava palokunnan hyökkäysreitille maantasokerrokseen.

Aurinkopaneelien painotukset on suunniteltava riittäviksi huomioiden tuulikuormat.

Aurinkopaneelijärjestelmä on huomioitava rakennuksen huolto- ja kunnossapidossa sekä lisättävä pelastussuunnitelmaan.

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

Pihasuunnitelmassa esitetty lumitila tulee osoittaa kohtaan, johon lumen siirto on mahdollista.

Rakentamisessa tulee huomioida tontilla sijaitsevat mahdolliset maanalaiset johdot ja kaapelit.

Ennen maanrakennustöiden aloittamista tulee rakennusvalvontaan esittää hyväksyttäväksi pinnantasaussuunnitelma, jossa on merkitty tontin tulvimisreitit ja tasausviivat vähintään 20 cm välein.

Ennen rakennustöiden aloittamista tulee työmaa-aikainen hulevesisuunnitelma hyväksyttäväksi rakennusvalvonnassa.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa rakennusvalvontaan tulee toimittaa selvitys Kuivaketju10:n noudattamisesta.

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 voimassaoloa ei pidennetä sen voimassaoloaikana.