

**Turun kaupunki
Rakennusvalvonta**Puolalankatu 5, PL 355,
20101 TURKU**Päätösehdotus**Päätöspäivämäärä
Valmistelija:Nea Tuominen**Rakennuslupa
2022-1354****Rakennuspaikka**853-84-33-5
Pinta-ala 9464.0

Kaupunginosa/Kylä:KÄRSÄMÄKI

Ristinpaltankatu 9
20360 TURKUKaava
Kaavanmukainen
käyttötarkoitusAsemakaava
AK-1 Asuinkerrostalojen korttelialue.**Hakija**Suomen Kovabetoni Oy
Tiemestarinkatu 7
20360 TURKU**Toimenpide**

Uusi rakennus

- kerrostalot 3 kpl (asuntoja yhteensä 66 kpl)
PRT 104032679V (talo A), 1040326830 (talo B) ja 104032670K (talo C)
- ulkovarastot 2 kpl
PRT 1040326863 (varasto 1) ja 104032671L (varasto 2)
Ennalta-aloitus

Luvan rakennus	Pysyvä rakennus-tunnus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus
1	104032679V	1888.0	1508.0	5560.0
2	1040326830	1888.0	1508.0	5560.0
3	104032670K	1888.0	1508.0	5560.0
4	1040326863	77.0	77.0	310.0
5	104032671L	77.0	77.0	310.0

Hankkeen vaativuusluokka

Vaativa

Rakenteellinen paloturvallisuus

Paloluokka P2

Lausunnot

Kaupunkikuvatyöryhmä	24.08.2022	Ehdollinen
Aluepelastuslaitos Turku	27.09.2022	Ehdollinen
Ympäristönsuojelu	05.10.2022	Ehdollinen

Hakemuksen liitteet

Pääpiirustukset 37 kpl
 Takaussitoumus
 Sähköinen liite: Energiaselvitys liitteineen
 Sähköinen liite: Ajantasakaava
 Sähköinen liite: Kaavamääräykset
 Sähköinen liite: Kaupparekisteriote
 Sähköinen liite: Kosteudenhallintaselvitys
 Sähköinen liite: Lautakunnan esittelymateriaali
 Sähköinen liite: LVI-suunnittelun ja toteutuksen sekä käyttöönoton perusteet
 Sähköinen liite: Viherkerroin
 Sähköinen liite: Huleveden liitoskohtalausunto, kartta
 Sähköinen liite: Pinta-alakaaviot
 Sähköinen liite: Huleveden liitoskohtalausunto
 Sähköinen liite: Rakenteiden suunnittelun ja toteutuksen perusteet
 Sähköinen liite: Istutussuunnitelma
 Sähköinen liite: Pohjatutkimus ja perustamistapaselvitys liitteineen
 Sähköinen liite: Selvitys hulevesien johtamisesta liitteineen
 Sähköinen liite: Valtakirja

Poikkeukset ja lisäselvitykset

Lisäselvitykset:

- 1) Kaupunkikuvatyöryhmä 24.8.2022 § 62: Puollettiin ehdolla, että
 - Kokonaisuutta pidettiin hyvänä
 - Maantasokerroksen asuntoihin ja yhteistiloihin esitetään lisättäväksi patioita
 - Rakennuksen umpikulmat ja pinnakaiteet ovat hyviä
 - Erillinen pihasuunnitelma tulee esittää rakennusluvan yhteydessä.

Rakennusten maantasokerrosten asuntojen yhteyteen ei olla haluttu toteuttaa patioita. Pihasuunnitelma on esitetty asemapiirroksen yhteydessä. Lopullinen pihasuunnitelma tulee hyväksyttäväksi rakennusvalvonnassa lupaehdon mukaisesti.

- 2) Naapureille annettu viran puolesta mahdollisuus huomautuksen antamiseen.

- 3) Ympäristönsuojelun on antanut hankkeesta ehdollisen lausunnon. Lausunto on otettu huomioon lupaehdoin. Ehdollinen lausunto on oheismateriaalina.

- 4) Aluepelastuslaitos on antanut hankkeesta ehdollisen lausunnon. Lausunto on otettu huomioon suunnitelmissa ja lupaehdoin. Ehdollinen lausunto on oheismateriaalina.

- 5) Esittelymateriaali on oheismateriaalina (KAUPUNKIKUVA-AINEISTO 15-8-2022 LUPALIITE.pdf)

Poikkeukset:

- 1) Pihajärjestelyt poikkeavat autopaikoituksen ja ajoväylien osalta asemakaavasta, talousrakennus 2 sijaitsee autokatoksen rakennusosalalla ja talousrakennus 1 sijaitsee osittain rakennusalan ulkopuolella.

Perustelu: Piha-alueen turvallisuus ja viihtyisyys. Piha-alueen toimintojen sijoituksella on vältetty jalankulun ja autoliikenteen tarpeetonta risteämistä, sekä

suojattu oleskelu ja leikkipihaa ympäristön häiriövaikutuksilta, kuten esimerkiksi viereisen tontin paikoitusalueen melulta.

2) Rakennusoikeuden vähäinen ylitys 27 m² (0.6%)

Perustelu: Asumisen laatu, asuintaloihin A-C on sijoitettu erillisellä sisäänkäynnillä varustettuja yhteistiloja, jotka palvelevat koko korttelikokonaisuutta.

3) Autopaikkoja ei toteuteta kaavamääräyksen mukaisella nurmikivipinnoitteella.

Perustelu: Hanke sijaitsee pohjavesialueella.

4) Asemakaava merkinnän JYHT mukainen melunsuojaus jätetään rakentamatta tontin luoteisrajalla. Rajaavaa autosuojaa ei rakenneta ja asukaspihat ovat sijoitettu niiin, että melusuojausta ei tässä tarvita.

5) Asemakaavan määräyksestä hule-100 poiketen vain toiseen talousrakennuksista toteutetaan viherkatto.

Perustelu: Tontin rakennusjärjestyksen mukainen viherkertoimen tavoitetaso 0.8 täyttyy.

Työtä ei saa aloittaa ennen kuin on hyväksytty:

Vastaava työnjohtaja

Kosteudenhallinnan valvonnasta vastaava henkilö

IV-työnjohtaja

KVV-työnjohtaja

Ennen kunkin työvaiheen aloittamista on rakennusvalvontaviranomaiselle esitettävä:

Rakennesuunnitelmat

Salaojasuunnitelmat

Vesi- ja viemärisuunnitelmat

Ilmanvaihtosuunnitelmat

Kosteudenhallintasuunnitelma

Palokatkosuunnitelmat

Työn edistymisen mukaan pyydettävä 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

Kaikkiin rakennuksiin

Eriyinen palotarkastus

Kaikkiin rakennuksiin

Tarkastusasiakirja

Kaikkiin rakennuksiin

Loppukatselmus

Kaikkiin rakennuksiin

Muut ehdot:

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

Alueelle tuotavien materiaalien osalta on

huolehdittava siitä, että ne ovat pohjavesialueelle soveltuvia eivätkä lisää ravinnepitoisuuksia pohjavedessä tai heikennä muutoin pohjaveden laatua.

Työmaavesisuunnitelma tulee laatia ja hyväksyttää valvontaviranomaisella.

Ennen vallitsevia olosuhteita muuttaviin toimenpiteisiin ryhtymistä on ELY-keskukselle varattava mahdollisuus lausunnon antamiseen pohjavesialueeseen liittyen.

Pohjavesialueella vettä läpäisemättömiltä pinnoilta muodostuvat puhtaat hulevedet, kuten kattovedet, tulee pyrkiä imeyttämään maaperään. Muut kuin puhtaat hulevedet, kuten pysäköimispaikoilta muodostuvat hulevedet, tulee johtaa viivytyksen kautta hulevesiverkoston.

Orgaanista ainesta sisältävien materiaalien tai ylijäämämaiden läjittäminen pohjavesialueella on kielletty.

Kaivuu- tai muusta rakennusaikaisista toimenpiteistä ei saa aiheutua pohjaveden haitallista purkautumista, pohjavedenpinnan alenemista, heikkolaatuisten pintavesien imeytymistä pohjavesimuodostumaan eikä pohjaveden laadun heikkenemistä.

Pelastussuunnitelma on esitettävä pelastuslaitoksen käyttöönottovaiheen valvontakäynnillä.

Porrashuoneeseen on toteutettava kerrosnumerointi.

Ennen rakennustöiden aloittamista on kirjallisesti pyydetävä rakennusvalvonnalta rakennustyön aloituskokouksen järjestämistä.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa tulee rakennusvalvontaviranomaiselle toimittaa allekirjoitettu rasitesopimus tonttien 84-33-5 ja 84-33-6 välisistä, tonteille rakennettaviin rakennuksiin sekä kiinteistöihin kohdistuvista rasitteista koskien kulkuoikeuksia, pysäköintipaikkoja, nostopaikkoja sekä piha-alueen ja jätepiesteen käyttöä. Sopimuksen mukaiset rasitteet tulee perustaa ennen rakennuksen käyttöönottoa.

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

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.

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/m².

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

Ennen rakennuksen käyttöönottoa on toimitettava oleskelupihan meluselvitys, jolla osoitetaan, että piholla ei melun raja-arvot ylity.

Ennen pihan rakentamisen aloittamista tulee rakennusvalvontaan toimittaa tarkennettu istutussuunnitelma, joka hyväksytetään Turun kaupungin hortonomilla. Suunnitelmassa tulee esittää kasvien lajit ja määrät.

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.