

**Turun kaupunki
Rakennusvalvonta**

 Puolalankatu 5, PL 355,
20101 TURKU

Päätösehdotus

 Päätöspäivämäärä
Valmistelija:Sampo
Sälevaara

**Rakennuslupa
2022-1191**
Rakennuspaikka

 853-37-23-12
Pinta-ala 1436.0

Kaupunginosa/Kylä:SKANSSI

 Bonettipolku 4
20730 TURKU

 Kaava
Kaavanmukainen
käyttötarkoitus

 Asemakaava
AK-1 Asuinkerrostalojen korttelialue.

Hakija

 Asunto Oy Turun Skanssin Majoris
Sirkkalankatu 1a
20520 TURKU

Toimenpide

Uusi rakennus

- 4-kerroksinen asuinkerrostalo (30 asuntoa)

PRT 104026449W

- polkupyöräkatos 60 polkupyörälle

PRT 104030836D

Luvan rakennus	Pysyvärakennus- tunnus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus
1	104026449W	1655.0	1517.0	5259.0
2	104030836D	51.0	51.0	160.0

Hankkeen vaativuusluokka

Vaativa

Rakenteellinen paloturvallisuus

Paloluokka P1

Lausunnot

 Kaupunkikuvatyöryhmä
Aluepelastuslaitos Turku
Liikennesuunnittelu KYTO

 24.08.2022
25.10.2022
24.10.2022

 Ehdollinen
Ehdollinen
Puoltava

Tonttipalvelut KYTO

18.10.2022

Puoltava

Hakemuksen liitteet

Sähköiset pääpiirustukset 14 kpl
Sähköinen liite: Naapurin kuuleminen
Sähköinen liite: Energiaselvitys
Sähköinen liite: Hankekuvaus
Sähköinen liite: Pohjatutkimus ja perustamistapaselvitys
Sähköinen liite: Kaupparekisteriote
Sähköinen liite: Valtakirja
Sähköinen liite: Pöytäkirjaote
Sähköinen liite: Selvitys rakennuspaikan hallinnasta
Sähköinen liite: Muistio - Ennakkoesittely
Sähköinen liite: Pihasuunnitelma
Sähköinen liite: LVI-suunnittelun ja toteutuksen sekä käyttöönoton perusteet - asiakirja
Sähköinen liite: Rakennesuunnittelun perusteet
Sähköinen liite: Sini-Viher-laskelma
Sähköinen liite: Lautakunnan esittelymateriaali

Poikkeukset ja lisäselvitykset

Lisäselvitykset:

Rakennuspaikka ja rakentamisen laajuus:

Asuinkerrostalojen korttelialueella (AK-1) 5-kerroksisen asuinkerrostalon rakentaminen.

Rakennusoikeuteen laskettava ala on 1400 m², MRL 115§ sallimien rakennusoikeuden ylitysten yhteenlaskettu ala on 88,5 m², kaavan sallima lisäkerrosala (sauna) on 29 m², kerrosala (1400+88,5+29) on 1518 m², ullakon ala (ei lasketa rakennusoikeuteen) on 137,5 m² ja kokonaisala (1518+137,5) on 1655 m².

Asuinhuoneistojen keskipinta-ala on 37 m².

Viherkerroin on 1,161.

Lausunnot:

Kaupunkikuvatyöryhmä:

Kaupunkikuvatyöryhmä 24.8.2022 § 61: Kaupunkikuvatyöryhmä päätti lausuntonaan puoltaa hanketta ehdolla, että:

- 1) Lounaiskulman katoksen syventäminen ja saunan vilvoittelutilan yhdistäminen siihen
- 2) Pihaviihtyisyyttä tulee parantaa, pihassa on liikaa autopaikkoja, mm. tontin lounaiskulman puulta puuttuu kasvutila, puun istuttaminen on kirjattu sopimukseen
- 3) Puiston puolen parvekekaiteiden opaalilasitus ei saa taittaa vihreään, parvekkeen detaljeissa voisi käyttää väriä
- 4) Porrashuoneen läpikuljettavuus olisi toivottavaa.

Lausunto on pääosin otettu huomioon suunnittelussa mm. laajentamalla nurmikivialueita. Porrashuoneen läpikuljettavuutta ei toteuteta.

Aluepelastuslaitos:

1) Aluepelastuslaitoksen lausunnon ehdollisuus on huomioitu suunnitelmissa ja lupaehdoin. mm. puurivi Bonettipolulla siirretään hakijan tontin rajalle. Lausunto on oheismateriaalina.

Liikennesuunnittelu:

Liikennesuunnittelu on lausunut hankkeesta puoltavasti.

Tonttipalvelut :

Tonttipalvelut on lausunut hankkeesta puoltavasti.

Poikkeukset:

1) Tontin sisäisen rakennusalan rajojen ylitys 0,16 m 26 metrin matkalta, yhteensä 4 m², paremman asunomitoituksen vuoksi.

2) Piha-alueelle rakennetaan 7 autopaikkaa ensimmäisen kerroksen sijaan useamman asunnon rakentamisen mahdollistamiseksi.

Poikkeamat ovat kokonaisuutena tarkastellen vähäisiä.

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

Hulevesisuunnitelma

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

Eriyinen palotarkastus

Kaikkiin rakennuksiin

Tarkastusasiakirja

Kaikkiin rakennuksiin

Loppukatselmus

Kaikkiin rakennuksiin

Muut ehdot:

Ennen rakennustöiden aloittamista on kirjallisesti pyydettävä rakennusvalvonnalta rakennustyön aloituskokouksen järjestämistä.

Vastaavaksi työnjohtajaksi hyväksytyn henkilön on

pidettävä työmaan tarkastusasiakirjaa, joka sisältää selonteon rakennustyön eri vaiheista.

Rasite- tai yhteisjärjestelysopimus, jossa on sovittu tontin 37-23-12 pysyvästä oikeudesta käyttää tontin 37-23-11 kautta kulkevaa ajoyhteyttä kadulta tontille 37-23-12 on toimitettava rakennusvalvontaviranomaiselle ja kulkuyhteyksirasite on perustettava ennen rakennuksen käyttöönottoa.

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

Pelastustien käyttö tonttiliikenteeseen tulee estää liikennemerkkein ja puomein liittymäkieltoalueella.

Rakennus 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.

Rakennus on varustettava sähköverkkoon liitettävillä palovaroittimilla.

Kaikkien parvekkeiden lasitus on tehtävä samanaikaisesti.

Puistoon rajautuvalla kiinteistönrajalla on puut ja kasvillisuus suojattava asianmukaisesti rakennustyön ajaksi eikä maanpinnan muokkausta saa ulottaa rajan yli puiston puolelle.

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

Sopimus Bonettipolun käytöstä pelastustienä on solmittava ennen rakennustöiden aloittamista. Bonettipolulle on katusuunnitelmassa esitetty hulevesipainanne ja Bonettipolku toimii Skanssinkadun tulvareittinä. Hulevesipainanteen ja tulvareitin toiminta ei saa vaarantua pelastustiekäytöstä. Toimenpidelupahakemus LPA-alueen toteuttamiseksi on laitettava vireille ennen rakennustöiden aloittamista.

Kosteudenhallintasuunnitelma tulee toimittaa rakennusvalvontaan ennen rakennustöiden

aloittamista.

Rakennusvalvontaan tulee toimittaa selvitys kosteudenhallintasuunnitelman noudattamisesta ennen rakennuksen käyttöönottoa.

Suunnitelma/selvitys Bonettipolun hulevesipainanteen ja tulvareitin toiminnasta sekä katusuunnitelmassa esitetystä puurivistä Bonettipolun toimiessa pelastustienä on hyväksyttävä rakennusvalvontaviranomaisella ennen rakennustöiden aloittamista.

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.