

**Turun kaupunki
Rakennusvalvonta**Puolalankatu 5, PL 355,
20101 TURKU**Päätösehdotus**Päätöspäivämäärä
Valmistelija:Sampo
Sälevaara**Rakennuslupa
2022-175****Rakennuspaikka**853-37-23-14
Pinta-ala 1736.0

Kaupunginosa/Kylä:SKANSSI

Skanssinkatu 52
20720 TURKUKaava
Kaavanmukainen
käyttötarkoitus

Asemakaava

HakijaYH-Antura Oy
Aleksis Kiven katu 26
33200 TAMPERE**Toimenpide**

Uusi rakennus

- asuinkerrostalo, 5- kerroksinen, asuntoja 69 kpl
PRT 1039982132

Luvan rakennus	Pysyvärakennus- tunnus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus
1	1039982132	4618.0	4618.0	13856.0

Hankkeen vaativuusluokka

Vaativa

Rakenteellinen paloturvallisuus

Paloluokka P1

Lausunnot

Aluepelastuslaitos Turku	30.11.2021	Ehdollinen
Aluepelastuslaitos Turku	23.11.2021	Puoltava
Kaupunkikuvatyöryhmä	29.06.2022	Ehdollinen
Kaupunkikuva-arkkitehti	09.08.2022	Ehdollinen
Tonttipalvelut KYTO	01.11.2022	Puoltava

Hakemuksen liitteetSähköiset pääpiirustukset 12 kpl
Sähköinen liite: Kesäajan sisälämpötarkastelu
Sähköinen liite: Autopaikkalaskelma Skanssin korttelista 23

Sähköinen liite: Naapurien lausunnot
 Sähköinen liite: Rakenteiden suunnittelun ja toteutuksen perusteet
 Sähköinen liite: Autopaikkalaskelma
 Sähköinen liite: Yhteisjärjestelysopimus liitteineen
 Sähköinen liite: Väritetyt julkisivut
 Sähköinen liite: Selvitys hulevesien johtamisesta
 Sähköinen liite: Pohjatutkimus ja perustamistapaselvitys
 Sähköinen liite: Valtakirja
 Sähköinen liite: Selvitys laajuustiedoista
 Sähköinen liite: Lautakunnan esittelymateriaali
 Sähköinen liite: Kaupparekisteriote
 Sähköinen liite: Energiatodistus
 Sähköinen liite: Energiaselvitys
 Sähköinen liite: Tasauslaskenta
 Sähköinen liite: LVI-suunnittelun ja toteutuksen sekä käyttöönoton perusteet
 Sähköinen liite: Sijainti- ja tutkimuspistekartat
 Sähköinen liite: SiniViher-laskelma liitteineen
 Sähköinen liite: Väestönsuojapiirustus
 Sähköinen liite: Pilaantuneen maaperän puhdistus
 Sähköinen liite: Vastine kaupunkineuvottelukunnan lausuntoon

Poikkeukset ja lisäselvitykset

Lisäselvitykset:

Asuinkerrostalojen korttelialueella (AK-1) 5-kerroksisen asuinkerrostalon rakentaminen. Rakennusoikeuteen laskettava ala on 3575,5 m², ulkoseinän 250mm ylittävän osan, väestönsuojan, taloteknisten järjestelmien kuilujen ja hormin ja teknisen tilan (MRL 115§) ala on 723,5 m² ja kaavan sallima luonnonvaloisten porrashuoneiden 15 m² ylittävä yhteenlaskettu ala on 319 m². Kerros- ja kokonaisala on 4618 m².

Korttelialueella on sallittava naapuritonttien kesken yhteisjärjestely ajoyhteyksien, autopaikkojen, leikkipaikkojen, huoltoliikenteen, jätteiden keräilyä ja hulevesien johtamisen järjestämiseksi. Osa tonttia on tärkeä tai veden hankintaan soveltuva pohjavesialue.

Viherkerroin on 0,802. (vaatimus 0,8).

Asuntojen keskipinta-ala on 44 m².

Lausunnot:

1) Kaupunkikuvatyöryhmä 29.6.2022 § 46: Kaupunkikuvatyöryhmä päätti lausuntonaan puoltaa hanketta ehdolla, että:

- Rakennuksen korkeuden ja massoittelemalla osalta tulee noudattaa asemakaavan määräyksiä.
- Asemakaavan mukainen taideaihe tulee toteuttaa rakennuksen yhteyteen.
- Rakennuksen sisäänkäyntien toimivuuteen ja havaittavuuteen tulee kiinnittää erityistä huomiota. Sisäänkäyntejä tulee parantaa katoksin, tai materiaali- ja väritehostein.
- Yksipuolinen, tumma väripaletin käyttö tekee kokonaisuudesta raskaan. Rakennuksen rakennusosissa; parvekkeiden taustalevyissä, ikkunoiden väriyksessä jne. tulisi esittää kokonaisuudesta erottuvia värisävyjä.

- Skanssin alueen julkisivuväriyysuunnitelman perusteella korttelin rakennusten tulee olla vaaleasävyisiä.
- Raikkauden ja alueen identiteetin muodostumiseksi vaaleampien sävyjen käyttö on suositeltavaa.

Päivitettyissä suunnitelmissa on kaupunkikuvatyöryhmän lausunto huomioitu mm. parantamalla sisäänkäyntien havaittavuutta ja vaalentamalla käytettyjä värisävyjä. Suunnittelija on antanut vastineen lausuntoon. Vastine oheismateriaalina.

- 2) Aluepelastuslaitoksen lausunto on ehdollinen. Ehdot on otettu huomioon suunnittelussa ja lupaehdoin. Lausunto oheismateriaalina.
- 3) Tonttipalvelut KYTO lausunto on puoltava.
- 4) Naapureille annettu viran puolesta mahdollisuus huomautuksen antamiseen.

Poikkeukset:

- 1) Sallittu rakennusoikeus 3530 m² ylittyy 45,5 m². Kaavamääräys: "Korttelialueella saa merkittävää rakennusoikeutta ja kerroslukua ylittäen rakentaa: Asuinrakennusten ylimpiin kerroksiin kaupunkikuvallisesti korkeatasoisia asukkaiden yhteisiä talosaunoja, viherhuone-, kuntosali, harrastus- ym. tiloja." Asuinrakennuksen ylimpään kerrokseen rakennetaan talosaunaosasto ja kerhohuone.
- 2) Hule- ja kuivatusvedet johdetaan asemakaavamääräyksestä poiketen hulevesiviemäriin - tontti sijaitsee pääosin pohjavesialueella ja maaperä on huonosti vettä läpäisevää.
- 3) Kolme autopaikkaa rakennetaan avopaikkoina tontille asemakaavasta poiketen. Pihakantta ei rakenneta. Rakennuksen ensimmäiseen kerrokseen rakennetaan asuntoja, ei autopaikkoja.
Haetut poikkeamiset ovat kokonaisuutena arvioiden vähäisiä.
- 4) Talosaunoja ja talopesuloita rakennetaan tontille asemakaavassa vaadittua vähemmän. Puuttumaan jäävät rakennetaan korttelissa muille tonteille.

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
Salaojasuunnitelmat

Työn edistymisen mukaan pyydettävä seuraavat katselmukset:

Katselmus	Rakennus
Aloituskokous	1039982132
Paikan merkitseminen	1039982132
Sijaintikatselmus	1039982132
Pohjakatselmus	1039982132

Perustuskatselmus	1039982132
Rakennekatselmus	1039982132
Ilmanvaihtolaitteiden katselmus	1039982132
Ilmanvaihtolaitteiden katselmus	1039982132
Vesi- ja viemärlaitteiden katselmus	1039982132
Väestönsuojan katselmus	1039982132
Eriytynen palotarkastus	1039982132
Loppukatselmus	1039982132

Muut ehdot:

Ennen rakennustöiden aloittamista on kirjallisesti pyydetty rakennusvalvonnalta rakennustyön aloituskokouksen järjestämistä.

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

Ennen rakennuksen käyttöönottoa on sopimuksen mukaiset rasitteet perustettava.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa tulee rakennusvalvontaviranomaiselta hakea päätöstä korttelin tonttien käytön yhteisjärjestelystä.

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.

Pelastustien käyttö tonttiliikenteeseen tulee estää liikennemerkein ja puomein liittymäkieltoalueella.

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

Rakennus on varustettava paloviranomaisen hyväksymällä alkusammutuskalustolla.

Rakennus on varustettava sähköverkkoon liitettävillä palovaroittimilla.

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.

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

Rakennusten teknisten tilat on rakennettava siten, että niissä voidaan varautua aurinkoenergian hyödyntämiseen.

Ennen kaivuu- ja rakennustöiden aloittamista on hyväksyttävä tarkennettu hulevesisuunnitelma tontin ja koko korttelin osalta. Hulevesisuunnitelmassa on osoitettava, miten tontikohtainen hulevesien kerääminen ja poistaminen tapahtuu ja miten hulevesi johdetaan hulevesijärjestelmälle varatulle alueen osalle, jonka kautta johdetaan korttelien hulevesiä ja viivytetään katualueiden hulevesiä allas- ja ojarakentein.

Suunnitelmissa on huomioitava, että vettä läpäisemättömiltä pinnoilta tulevia hulevesiä tulee viivyttaa alueella siten, että viivytyspainanteiden, -altaiden tai -säiliöiden mitoitustilavuuden tulee olla 1,0 m³ /100 m² vettä läpäisemätöntä pintaa kohden. Viivytyspainanteiden, -altaiden ja -säiliöiden tulee tyhjentyä 12 tunnin kuluessa täyttymisestään ja niissä tulee olla suunniteltu ylivuoto.

Kosteudenhallintasuunnitelma tulee toimittaa rakennusvalvontaan ennen rakennustöiden aloittamista.

Rakennusvalvontaan tulee toimittaa selvitys kosteudenhallintasuunnitelman noudattamisesta ennen rakennuksen käyttöönottoa.

Asemakaavan vaatimat autopaikat, leikkialueet, jätehuolto, pp-paikat, talosaunat, talopesulat. yms. korttelissa muulle tontille sijoittuvien toimintojen on oltava käytettävissä rakennuksen käyttöönotossa. Järjestelyt voivat olla tilapäisiä, kunnes kortteli kokonaisuudessaan rakentuu. Lopullisten järjestelyjen tulee olla valmiina ennen lopullisia loppukatselmuksia. Yhteisjärjestelysopimus tulee päivittää vastaavasti. Tilapäisille järjestelyille on haettava erillistä rakennuslupaa. Pysäköintialueen rakentamiselle on haettava erillistä rakennuslupaa.

Ennen rakennusten käyttöönottoa tulee rakennusvalvontaviranomaiselle toimittaa kaikkien osapuolten allekirjoittama yhteisjärjestelysopimus korttelin 853-6-40 kiinteistöjen välisistä rasitteista ja muista oikeuksista. Sopimuksen mukaiset rasitteet/oikeudet ja velvollisuudet tontin 37-23-14 osalta tulee perustaa ennen rakennusten käyttöönottoa.

Yhteisjärjestelysopimuksessa mainittuja järjestelyjä muiden tonttien osalta ei tällä luvalla vahvisteta.

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.