

**Turun kaupunki
Rakennusvalvonta**

Puolalankatu 5, PL 355,
20101 TURKU

Päätösehdotus

Päätöspäivämäärä
Valmistelija:Nea Tuominen

**Rakennuslupa
2022-1569**

Rakennuspaikka

853-6-40-15
Pinta-ala 5072.0

Kaupunginosa/Kylä:6

Ketarantie 29
20100 TURKU

Kaava
Kaavanmukainen
käyttötarkoitus

Asemakaava
AK-1 Asuinkerrostalojen korttelialue.

Hakija

Asunto Oy Turun Tehtaanpihan Wauhti
Jousitie 7
20760 PIISPANRISTI

Asunto Oy Turun Tehtaanpihan Wire
Jousitie 7
20760 PIISPANRISTI

Asunto Oy Turun Tehtaanpihan Wimma
Jousitie 7
20760 PIISPANRISTI

Kiinteistö Oy Ketarantien Parkki
Jousitie 7
20760 PIISPANRISTI

Asunto Oy Turun Tehtaanpihan Woima
Jousitie 7
20760 PIISPANRISTI

Asunto Oy Turun Tehtaanpihan Runar
Jousitie 7
20760 PIISPANRISTI

Toimenpide

Uusi rakennus

- kerrostalo PRT 104043063U, (55 asuntoa) As Oy Turun Tehtaanpihan Wauhti
- kerrostalo PRT 1040430691, (63 asuntoa) As Oy Turun Tehtaanpihan Wire
- kerrostalo PRT 1040430702, (59 asuntoa) As Oy Turun Tehtaanpihan Wimma
- pysäköintihalli ja siihen liittyvä pihakansi PRT 104043064V

Rakennelma

- polkupyöräkatos

Maalämpö
-maalämpökaivot 13 kpl

Luvan rakennus	Pysyvä rakennus-tunnus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus
1	104043063U	3291.0	3291.0	10030.0
2	1040430691	3929.0	3929.0	11770.0
3	1040430702	3197.0	3197.0	9990.0
4	104043064V	1335.0	1335.0	4790.0

Hankkeen vaativuusluokka

Vaativa

Rakenteellinen paloturvallisuus

Paloluokka P1

Lausunnot

Liikennesuunnittelu KYTO	19.11.2022	Ehdollinen
Ympäristönsuojelu	15.11.2022	Ehdollinen
Aluepelastuslaitos Turku	17.11.2022	Ehdollinen
Aluepelastuslaitos Turku	15.11.2022	Puoltava

Hakemuksen liitteet

Sähköiset pääpiirustukset 37 kpl
 Sähköinen liite: Palotekninen selvitys liitteineen
 Sähköinen liite: Naapurien lausunnot
 Sähköinen liite: Kerrosalakaaviot liitteineen
 Sähköinen liite: Hankekuvaus
 Sähköinen liite: Sisälämpötilasimulaatio liitteineen
 Sähköinen liite: Pohjatutkimus ja perustamistapaselvitys
 Sähköinen liite: Hallituksen pöytäkirjaote 5 kpl
 Sähköinen liite: Selvitys hulevesien johtamisesta
 Sähköinen liite: Selvitys rakennuspaikan hallinnasta
 Sähköinen liite: Valtakirja
 Sähköinen liite: Kaupparekisteriote 6 kpl
 Sähköinen liite: Kosteudenhallintaselvitys
 Sähköinen liite: Ennakkoneuvottelumateriaali
 Sähköinen liite: Ennakkoneuvottelumuistio
 Sähköinen liite: Lautakunnan esittelymateriaali
 Sähköinen liite: Energiaselvitys liitteineen
 Sähköinen liite: Hallinnanjakosopimus liitteineen
 Sähköinen liite: Hakijan vastine
 Sähköinen liite: Liikennemeluselvitys
 Sähköinen liite: Sopimus yhteisjärjestelystä
 Sähköinen liite: Tärinäselvitys
 Sähköinen liite: Maalämpökaivot liitteineen
 Sähköinen liite: Sinivihherkeroain laskelma
 Sähköinen liite: Polkupyöräpaikkakaavio
 Sähköinen liite: Kokonaisalakaaviot liitteineen
 Sähköinen liite: Polkupyörälaskelma

Sähköinen liite: Ulkovaipan ääneneristävyys selvitys
 Sähköinen liite: Rakenteiden suunnittelun ja toteutuksen perusteet
 Sähköinen liite: Vastine liikennesuunnitelun lausuntoon
 Sähköinen liite: Pihasuunnitelma
 Sähköinen liite: Väestönsuojailmoitus
 Sähköinen liite: Liikkumiskaavio liitteineen
 Sähköinen liite: LVI-suunnittelun ja toteutuksen sekä käyttöönoton perusteet
 Sähköinen liite: Pääpiirustusluettelo

Poikkeukset ja lisäselvitykset

Lisäselvitykset:

- 1) Luvalla haetaan kolmea asuinkerrostaloa sekä pysäköintirakennuksen osaa, joka liittyy koko korttelin kattaviin pysäköintirakennuksiin.
- 2) Hakija on kuullut naapurit. Asunto Oy Turun Joutsenpuisto 4, 5 ja 6 on jättänyt huomautuksen hankkeesta. Huomautus on otettu huomioon suunnitelmassa mahdollisuuksien mukaan. Ketarantien varressa sijitseva rakennus on kaavan mukaisessa sijainnissa, mutta parvekkeet ylittävät rakennusalan rajan. Huomautus on oheismateriaalina.
- 3) Viereisen rakennuksen (Ketarantie 27) rakennuslupa 853-2020-1127 on ollut kaupunkikuvatyöryhmässä ennakkolausunnolla. Kaupunkikuvatyöryhmä 26.8.2020 § 84: Puollettiin. Alimman kerroksen kiviverhous on hyvä materiaali ja ylimmän kerroksen raskautta tulee keventää esim. julkisivumateriaalien ja -sävyjen avulla. Kaupunkikuvatyöryhmän lausunto on huomioitu myös tässä luvassa, jonka rakennussuunnitelmat noudattelevat luvan 2020-1127 luvan rakennusta.
- 4) Aluepelastuslaitos on antanut ehdollisen lausunnon. Ehdollisuus on huomioitu suunnitelmassa ja lupaehdoissa. Lausunto on oheismateriaalina.
- 5) Aluepelastuslaitos puoltaa hakemusta väestönsuojasuunnitelman osalta.
- 6) Ympäristönsuojelun lausunto on ehdollinen. Lausunto on huomioitu lupaehdoin. Lausunto on oheismateriaalina.
- 7) Liikennesuunnittelun lausunto on ehdollinen. Lausunto on huomioitu suunnitelmassa ja lausuntoon on annettu vastine. Lausunto ja vastine oheismateriaalina.
- 8) Lautakunnan esittelymateriaali on oheismateriaalina.

Poikkeukset:

- 1) Asemakaavasta poikettu polkupyöräpaikkojen määrän osalta. Kaavan mukaan vaatimus 2pp/asunto, jolloin polkupyöriä tulisi olla As Oy Tehtaanpihan Wauhdilla, Wireellä ja Wimmalla 354 pp.
 Noudatetaan Turun kaupungin pysäköinnin mitoitusohjetta 8.2.2021 polkupyöräpaikoitusten osalta.
 Noudatetaan Turun kaupungin pyöräpaikkojen ydinkeskustan kävelyvyöhykkeen mitoitusohjearvoa
 1 pp / 30 kem2 , jolloin polkupyöräpaikkojen tarve tontilla 15 on 489 pp.
 Polkupyöräpaikkoja toteutetaan 489 pp.
 Perustelu: Yksiövaltaisella korttelialueella asemakaavassa vaadittu polkupyörämitoitus 2 pp/asunto ajaisi suureen tilavaatimukseen polkupyöräsäilytyksen osalta.
- 2) Vesikaton ylin korkeusasema +39,00 ylitetään n. 900 mm välttämättömien teknisten laitteiden osalta (IV-laitetila vesikatolla ja yksittäiset hormit). Räystäskorko on +39,00
 Perustelu: Pihakannen korkoasema ja normaalit kerroskorkeudet johtavat suunnitelmassa käytettyyn räystäskorkeuteen, jonka IV-laitetila ja hormit ylittävät.

3) Kerrosala ylitetään 14648-14637 = 11 m² tontin 15 osalta.

Perustelu: Kaarevan talon rakennusmassan segmentointi toteutuskelpoiseksi sekä optimaaliseen ja toimivaan asuntomitoitukseen pyrkiminen on johtanut koko rakennusoikeuteen nähden vähäiseen ylitykseen.

4) Autopaikkojen määrä alittaa kaavan vaatimuksen.

Perustelu: Tontin 15 aiempien lupien (ajoluiska: 853-2021-1159 ja As Oy Turun Tehtaanpihan Runar 853-2022-456) yhteydessä korttelin ajoluiskaa siirrettiin ja luiskaa levennettiin alaosastaan liikennesuunnittelun lausunnon mukaisesti näkemäalueiden vuoksi. Näin ollen luiska on osin leveämpi kuin asemakaavan tilavaraus. Siirto tehtiin naapurin huomautuksen vuoksi ja rakennusvalvonnan ohjeen mukaisesti. Luiskan siirron vaikutus korttelin autopaikkamäärään (-2 ap) tuotiin esille lupakäsittelyn yhteydessä, mutta autopaikkojen määrän vähenemistä ei lupien 853-2022-456 ja 853-2021-1159 yhteydessä käsitelty.

5) As Oy Turun Tehtaanpihan Wimma ylittää rakennusalan rajan koillisreunalla (sisäpihan puolella) n. 0,65 m.

Perustelu: Kerrosalan täysimääräinen käyttö ja asuntomitoituksen optimointi aiheuttavat tilanteen, jossa rakennusmassa ylittää sisäpihan puolella vähäisissä määrin rakennusalan sivun. Muilla sivuilla ylitystä ei tapahtu.

6) As Oy Tehtaan Pihan Wireen rakennusmassa ei ylety rakennusalan nuolella merkittyyn sivuun vaan jää n. 2 metrin päähän rajasta.

Perustelu: Helsinginkadun varren asuinrakennukset muodostavat yhtenäisen katkeamattoman muurimaisen rakennusmassan. Tontin rakennusoikeus on käytetty suunnitelman mukaisessa rakennusmassassa. Näin ollen massan jatkaminen nuolella merkittyyn rakennusalan rajaan ei ole mahdollista. Naapuritontilla olevan rakennusmassan asunnot avautuvat vasten ko. rakennusalan rajaa. Naapuri tontin asuinrakennuksen etäisyys tontin 15 rakennusalueen rajasta on n. 9 metriä. Suunnitelman mukaisella rakennusmassan sijoituksella talojen päätyjen välinen etäisyys on 11 metriä.

7) Parvekkeet ulottuvat katualueelle syvyysuunnassa 2,1 metriä.

Rakennusjärjestyksen sallima

ulottuma on 1,5 metriä. Perustelu: Syvemvät parvekkeet parantavat asuntojen asuttavuutta ja helpottavat parvekkeiden

kalustettavuutta. Ahtaassa katutilassa syvemvät parvekkeet myös luovat

näkösuoja asuntoihin katualueelta ja vastapäisestä talosta. Samalla parvekkeet antavat näkösuoja myös vastapäisen talon asukkaille.

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 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	Kaikkiin rakennuksiin
Eriytynen 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.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa tulee esittää suunnitelma pelastustoimenpiteistä huomioiden viereisen ratapihan turvallisuusriskit.

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 6-40-15 osalta tulee perustaa ennen rakennusten käyttöönottoa

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.

Ennen rakennustöiden aloittamista on rakennusvalvonnassa ja paloviranomaisella hyväksyttävä korttelin autosuojan kokonaissuunnitelma, jossa on esitetty poistumistiesuunnitelma, suojaustaso ja paloilmoinjärjestelmä.

Kokonaissuunnitelman vaiheistukset on

suunniteltava ja tehtävä siten, ettei ne heikennä työmaiden tai rakennusten palo- ja henkilöturvallisuutta.

Kuivanoususta on tehtävä LVI-suunnitelma, joka on esitettävä pelastuslaitokselle.

Hätäkeskukseen liitetyn paloilmoittimen toteutuspöytäkirja tai sammutuslaitteiston suunnitteluperusteet on esitettävä pelastuslaitokselle viipymättä rakennustöiden alettua.

Porrashuoneet on varustettava pelastuslaitoksen ohjeen mukaisella kerrosnumeroinnilla.

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

Rakennuksessa tulee olla kaasuntunnistimella (ammoniakki) varustettu automaattisesti sulkeutuva koneellinen ilmanvaihto, jonka hälyttimet tulee kytkeä automaattiseen ilmanvaihdon hätäpysäytykseen ja yhdistää kiinteistöhälyttimeen.

Pelastustiet on rakennettava katuluokan 3 mukaisesti ja paloauton toimintapaikan (leveys 6 m) kohdalla tukijalkojen alla kantavuuden on oltava 250 kN/m².

Autosuoja on varustettava paloviranomaisen hyväksymällä alkusammutuskalustolla.

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

Automaattisen sammutuslaitteiston suunnitteluperusteet on esitettävä pelastuslaitokselle välittömästi rakennushankkeen aloituksen jälkeen. Sammutuslaitteiston varmennus- tai käyttöönottotarkastus on tehtävä ennen rakennuksen käyttöönottoa.

Rakennus on varustettava sähköverkkoon liitettävillä palovaroittimilla. (RakMk, E1, 11.3.1)

Autosuojien uloskäytäväopastus ja -valaistus on suunniteltava ja toteutettava.

Kadunpuolen sisäänkäynnin tulee olla esteetön, mahdolliset luiskaukset eivät saa ulottua tontin rajan ulkopuolelle, katualueelle.

Pihakannen leikkialueen ja pysäköinnin tarkennettu suunnitelma tulee hyväksyttävä kaupunkikuva-

arkkitehdilla ennen pihakannen rakentamisen aloittamista.

Pihakannen kaiteet tulee toteuttaa pinnakaiteina kuten suunnitelmassa esitetty.

Poraustoiminnassa ja työmailla syntyviä kiintoainetta, lietettä tai haitallisia aineita sisältäviä hule- tai kuivatusvesiä ei saa laskea vesistöön, ojaan tai viemäriin.

Maalämpöjärjestelmissä saa käyttää vain sellaisia lämmönsiirtoaineita, joista ei aiheudu pohjaveden tai maaperän pilaantumisen vaaraa.

Vastaavan työnjohtajan tulee luovuttaa sijaintikatselmuksessa lomake porareian ominaisuustiedoista. Rakennustyössä on kaikilta osin noudatettava Turun kaupungin Ympäristösuojelumääräyksiä.

Maalämpökaivon sijainti on merkittävä kilvellä rakenteeseen.

Ennen rakennustöiden aloittamista tulee rakennusvalvontaan toimittaa maalämmön lämmöntuottoonlaskelmat sekä päivitetty asemapiirustus maalämmön osalta.

Ensisijaisesti porausvedet tulee imeyttää tontille, mikäli maaperä siihen soveltuu.

Porausvesien käsittelystä syntyvä kiintoaines ei saa tuulen tai sateen mukana levitä ympäristöön.

Lämpökaivoa ei saa paineistaa porauksen jälkeen vedellä eikä räjähteellä.

Alueilla, joilla maaperän haitta-ainepitoisuudet ylittävät Vna 214/2007 alemmat ohjeavot tai on syytä epäillä tätä, tulee energiakaivoporausten aiheuttama riski maaperän olosuhteille sekä porausvesien laadulle arvioida ennalta maaperän pilaantuneisuuden ja puhdistustarpeen arvioinnin yhteydessä ennen maalämpökaivojen poraamista.

Vähintään 3 arkipäivää ennen porausten aloittamista tulee Rakennusvalvontaan ja Ympäristönsuojeluun (ymparistonsuojelu@turku.fi) ilmoittaa maalämpöporausten aloittamisajankohta, osoite ja yhteyshenkilö yhteystietoineen.

Porausvesien käsittelystä syntyvä kiintoaines ei saa tuulen tai sateen mukana levitä ympäristöön.

Poisjohdettavat porausvedet tulee käsitellä riittävästi siten, että kiintoainepitoisuus on enintään 300 mg/l ja vesi on aistinvaraisesti tarkasteltuna kirkasta.

Ensisijaisesti porausvedet tulee imeyttää tontille, mikäli maaperä siihen soveltuu.

Maalämpökaivojen porausaikataulusta on tiedotettava naapureita hyvissä ajoin.

Ennen porausta tulee saada geo-suunnittelijan kirjallinen lausunto porareian vaikutuksesta rakennuksen stabiliteettiin, koska suunniteltu reikien paikka on rakennuksen alla. (alle 3 m rakennuksesta.)

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.