

**Turun kaupunki
Rakennusvalvonta**

Puolalankatu 5, PL 355,
20101 TURKU

Päätösehdotus

Päätöspäivämäärä
Valmistelija:Sampo
Sälevaara

**Rakennuslupa
2022-1803**

Rakennuspaikka

853-31-17-10
Pinta-ala 8097.0

Kaupunginosa/Kylä:
MÄNTYMÄKI

Toivolankatu 10
20810 TURKU

Kaava
Kaavanmukainen
käyttötarkoitus

Asemakaava
AK Asuinkerrostalojen korttelialue.

Hakija

TVT Asunnot Oy
Käsityöläiskatu 3
20100 TURKU

Toimenpide

Uusi rakennus

- kerrostalo, talo E, asuntoja 57 kpl, PRT 1040468876
- kerrostalo, talo F, asuntoja 42 kpl, PRT 1040468887
- kerrostalo, talo G, asuntoja 81 kpl, PRT 1040468898
- pysäköintirakennus PRT 1040468909
- pysäköintirakennus PRT 104046891A

Luvan rakennus	Pysyvärakennus- tunnus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus
1	1040468876	3910.0	3910.0	12260.0
2	1040468887	3762.0	3762.0	11800.0
3	1040468898	6050.0	6050.0	17820.0
4	1040468909	1404.0	1404.0	4490.0
5	104046891A	812.0	812.0	2600.0

Hankkeen vaativuusluokka

Vaativa

Rakenteellinen paloturvallisuus

Paloluokka P1

Lausunnot

Tonttipalvelut KYTO
Kaupunkikuvatyöryhmä
Liikennesuunnittelu KYPA

15.11.2022
09.02.2022
14.12.2022

Puoltava
Ehdollinen
Puoltava

Hakemuksen liitteet

Sähköiset pääpiirustukset 57 kpl
Sähköinen liite: Palotekninen selvitys liitteineen
Sähköinen liite: Selvitys laajuustiedoista liitteineen
Sähköinen liite: Selvitys hulevesien johtamisesta
Sähköinen liite: Pohjatutkimus ja perustamistapaselvitys
Sähköinen liite: Vesihuollon liitoslausunto hulevesistä
Sähköinen liite: Vesihuollon liitoskartta
Sähköinen liite: Vesihuollon liitoslausunto
Sähköinen liite: Valtakirja
Sähköinen liite: Selvitys rakennuspaikan hallinnasta liitteineen
Sähköinen liite: Ennakkoneuvottelumuistio
Sähköinen liite: Kaupparekisteriote
Sähköinen liite: Kosteudenhallintaselvitys
Sähköinen liite: Lautakunnan esittelymateriaali
Sähköinen liite: Paarikuljetuksen tilantarve liitteineen
Sähköinen liite: Rasitesopimusluonnos leikki- ja oleskelualueista
Sähköinen liite: Rasitustodistus
Sähköinen liite: Muistio pelastuslaitospalaverista
Sähköinen liite: Turku Energia Sähköverkot Oy:n lausunto
Sähköinen liite: Maaperän haitta-ainetutkimus
Sähköinen liite: Energiaselvitys liitteineen
Sähköinen liite: Kuivanousu liitteinen
Sähköinen liite: Rakenteiden suunnittelun ja toteutuksen perusteet liitteineen
Sähköinen liite: LVI-suunnittelun ja toteutuksen sekä käyttöönoton perusteet
Sähköinen liite: Ilmoitus väestönsuojasta liitteineen
Sähköinen liite: Paloturvallisuuden suunnittelun ja toteutuksen perusteet
Sähköinen liite: Selvitys aputilojen mitoituksesta
Sähköinen liite: Kiinteistörekisteriote
Sähköinen liite: Kulkukaavio
Sähköinen liite: Pysäköintihallit B ja C Rakenteiden suunnittelun ja toteutuksen peruste
Sähköinen liite: SiVi-laskelma tulokortti

Poikkeukset ja lisäselvitykset

Lisäselvitykset:

Asuinkerrostalojen korttelialueella kahden 8.kerroksisen (talot F ja E), yhden 12-kerroksisen (talo G) ja kahden kaksitasoisen pysäköintilaitoksen rakentaminen.

1) Viranomaisen on tehnyt naapurien kuulemisen viereisen puistoalueen haltijan osalta (Turun kaupunki). Muiden naapureiden MRL 133 § mukainen kuuleminen ei ole tarpeen, koska hakija hallitsee näitä naapurikiinteistöjä.

2) KYTO tonttipalvelut (Turun kaupunki) lausunto on puoltava.

3) Aluepelastuslaitoksen lausunto on ehdollinen.

Palaverissa pelastuslaitoksen kanssa esilletulleet seikat on otettu huomioon suunnitelmassa ja lupaehdoin. Lausunnossa mainittu pelastuslaitospalaverin muistio ja lausunto on oheismateriaalina.

4) Liikennesuunnittelu KYPA:n lausunto on ehdollinen:

Ehdon täyttyminen todetaan rakennuspaikalla esim. paikanmerkinnän yhteydessä. Liikennesuunnittelu KYPA:n lausunto on oheismateriaalina.

5) Kaupunkikuvatyöryhmän lausunto on ehdollinen.

Suunnitelmaa on kehitetty kaupunkikuvatyöryhmän kommentit huomioiden. Kaupunkikuvatyöryhmän lausunto on oheismateriaalina.

Sinivihkerroin on 0,801, (vaatimus 0,8).

Poikkeukset:

1. Koko tontin rakennusoikeus on 12050 m². Nyt tontille esitetty rakennusoikeuden käyttö on yhteensä 12097,5 m². Rakennusoikeus ylittyy tontin alueella yhteensä 47,5 m² eli noin 0,4 % rakennuksen G uloskäytävänä toimivan säältä suojatun ulkoportaan vuoksi. Tarkasteltaessa rakennusoikeuksia rakennusaloittain rakennuksen E kohdalla rakennusoikeus ylittyy 113,6m² eli noin 3,3 %. Kaavan osoittama rakennusoikeus tälle rakennusalalle on 3450 m². Rakennuksen G kohdalla ylitys 66,8 m² eli noin 1,3 %. Kaavan osoittama rakennusoikeus tälle rakennusalalle 5150 m². Rakennuksessa F rakennusoikeutta jää käyttämättä 132,9 m².
2. Rakennus E ylittää rakennusalan rajan noin metrillä koillisnurkasta, jotta viereisen rakennuksen ja rakennuksen E asuntojen välille saadaan muodostettua enemmän tilaa.
3. 2-tasoinen pysäköintihalli C ylittää rakennusalan rajan noin 2 metrillä, jotta rakennusta G palvelevat autopaikat saadaan mahtumaan.
4. Rakennuksen G yhteistilan uloketerassiosa 12. kerroksessa ylittää hieman rakennusalan rajaa. Ratkaisulla on haluttu korostaa tontin korkeimman asuinkerrostalon kaupunkikuvallista maamerkkiluonnetta.
5. Ajo pysäköintihallin B ylätasolle osoitetaan pysäköintihallin C kautta, jotta pihanpuoleista ajoneuvoliikennettä saadaan vähennettyä ja vihreyttä lisättyä.
6. Rakennuksen G eteläpuolella kaavassa istutetun alueen osalle on osoitettu istutuksen lisäksi asuinrakennusta tukevaa toimintaa. Alueella istutuksen lisäksi pihan toimivuuden ja viihtyisyyden parantamiseksi esitetty polkupyöräpaikkoja ja jätteidenkeräys, joiden toimintojen luonteen takia osa alueesta on kivetty. Leikkialue ulottuu hieman istutettavalle alueen osalle.
7. Ympäristöministeriön asetuksen mukainen melulta suojattu ulko-oleskelualue sijaitsee rakennusten käyttööntovaiheessa tilapäisesti jo valmistuneella korttelin tontilla nro 8. Lopullinen ulko-oleskelualue toteutetaan asemakaavan mukaisille ohjeellisille alueille korttelin rakennuttua valmiiksi.

Poikkeamat ovat kokonaisuutta arvioiden vähäisiä.

Työtä ei saa aloittaa ennen kuin on hyväksytty:

Vastaava työnjohtaja

IV-työnjohtaja

KVV-työnjohtaja

Kosteudenhallinnan valvonnasta vastaava henkilö

Ennen kunkin työvaiheen aloittamista on rakennusvalvontaviranomaiselle esitettävä:

Rakennesuunnitelmat

Salaojasuunnitelmat

Vesi- ja viemärisuunnitelmat

Ilmanvaihtosuunnitelmat
 Kosteudenhallintasuunnitelma
 Alkusammutuskaluston suunnitelmat
 Savunpoistosuunnitelmat
 Tarkennettu louhinta/kaivuu/täyttösuunnitelma
 Hulevesiselvitys
 Turva- ja merkkivalosuunnitelmat
 Tarkennettu piha- ja istutussuunnitelma

Työn edistymisen mukaan pyydettyjä seuraavat katselmukset:

Katselmus	Rakennus
Aloituskokous	Kaikkiin rakennuksiin
Paikan merkitseminen	Kaikkiin rakennuksiin
Sijaintikatselmus	Kaikkiin rakennuksiin
Pohjakatselmus	Kaikkiin rakennuksiin
Perustuskatselmus	Kaikkiin rakennuksiin
Rakennekatselmus	Kaikkiin rakennuksiin
Ilmanvaihtolaitteiden katselmus	Kaikkiin rakennuksiin
Vesi- ja viemärlaitteiden katselmus	Kaikkiin rakennuksiin
Väestönsuojan katselmus	Kaikkiin rakennuksiin
Eriytynen palotarkastus	Kaikkiin rakennuksiin
Piha-alueiden katselmus	Kaikkiin rakennuksiin
Tarkastusasiakirja	Kaikkiin rakennuksiin
Esteettömyyskatselmus	Kaikkiin rakennuksiin
Loppukatselmus	Kaikkiin rakennuksiin

Muut ehdot:

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 rakennusvalvontaviranomaiselta hakea päätöstä korttelin tonttien 8,9 ja 10 käytön yhteisjärjestelystä.

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.

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.

Rakennus on varustettava paloviranomaisen hyväksymällä alkusammutuskalustolla.

Rakennus on varustettava (varustettu) (automaattisella savunpoistolaitteistolla) savunpoistojärjestelmällä, jonka (muutostyön) suunnitelmat on hyväksyttävä pelastusviranomaisella välittömästi rakennushankkeen aloituksen jälkeen ja savunpoiston toteutuspöytäkirjat on esitettävä pelastusviranomaiselle ennen rakennuksen käyttöönottoa.

Rakennus on varustettava sähköverkkoon liitettävillä palovaroittimilla.

Rakennuksen ja tontin pelastussuunnitelma on päivitettävä muutosten osalta.

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

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

Kaikkien parvekkeiden lasitus on tehtävä samanaikaisesti.

Asema-/pihapiirroksessa säilytettäväksi esitetyt puut ja kasvillisuus on suojattava asianmukaisesti rakennustyön ajaksi.

Louhinta- ja kaivuumassat, joille ei ole rakennusluvassa osoitettu rakennuspaikalle sijoituspaikkaa on toimitettava rakennuspaikalta muualle asianmukaiseen paikkaan.

Ennen rakennustöiden aloittamista on rakennusvalvonnassa hyväksyttävä rakennuspaikan hulevesisuunnitelma virtauslaskelmineen.

Ennen rakennustöiden aloittamista on tarkennettu pihasuunnitelma hyväksyttävä rakennusvalvonnan

hortonomilla.

Rakennuspaikalta on Ramboll Finland Oy:n tutkimuksissa havaittu maaperästä kynnysarvot ylittäviä haitta-ainepitoisuuksia. Ennen rakentamisen aloittamista on raportissa esitetyt toimet suoritettava ja raportti toimenpiteistä toimitettava rakennusvalvontaan.

Kosteudenhallintasuunnitelma tulee toimittaa rakennusvalvontaan ennen rakennustöiden aloittamista.

Rakennusvalvontaan tulee toimittaa selvitys kosteudenhallintasuunnitelman noudattamisesta ennen rakennuksen käyttöönottoa.

Savunpoistosuunnitelmat on hyväksyttävä pelastusviranomaisella välittömästi rakennushankkeen aloituksen jälkeen ja savunpoiston toteutuspöytäkirjat on esitettävä pelastusviranomaiselle ennen rakennuksen käyttöönottoa. Savunpoiston periaatteissa lähtökohtana on paloturvallisuussuunnitelma.

Turva- ja merkkivalosuunnitelmat on hyväksyttävä pelastusviranomaisella välittömästi rakennushankkeen aloituksen jälkeen ja kyseessä olevien laitteiden toteutuspöytäkirjat on esitettävä pelastusviranomaiselle ennen rakennuksen käyttöönottoa.

Tontilla näyttäisi johtotietojen mukaan olevan mm. Turku Energian johtoja, joista ei ole rasitteita. Rasitteen on nyt perustettava ja rekisteröitävä.

Ympäristöministeriön asetuksen mukainen melulta suojattu ulko-oleskelualue sijaitsee rakennusten käyttöönottovaiheessa tilapäisesti jo valmistuneella korttelin tontilla nro 8. Lopullinen ulko-oleskelualueet toteutetaan asemakaavan mukaisille ohjeellisille alueille korttelin rakennuttua valmiiksi. Yhteisjärjestelysopimus tulee päivittää vastaavasti.

Kunnallissairaалantielle tontin 9 kautta kulkevan ajoliittymän osalta on huolehdittava, että ohjeiden mukaiset näkemäalueet toteutuvat.

Ennen rakennustöiden aloittamista on rakennusvalvonnassa hyväksyttävä rakennuspaikan hulevesisuunnitelma virtauslaskelmineen ja viivytyrakenteineen.

Asemapiirroksen merkityt esteettömät autopaikat ja vierasautopaikat on merkittävä asianmukaisin

liikennemerkkein.

Julkisivujen ja pihaseinien materiaalit, väryitys (värimallit) ja detaljit (mallit) on hyväksyttävä kaupunkikuva-arkkitehdilla ennen ko. rakennustyön aloittamista, katselmuksen pöytäkirja on liitettävä loppukatselmusasiakirjoihin.

Tontille on sijoitettava pelastuslaitoksen ohjeen mukainen osoitenumeroita selventävä alueopaste.

Porrashuoneet on varustettava pelastuslaitoksen ohjeen mukaisella kerrosnumeroinnilla.

Puistoon rajautuvalla kiinteistönrajalla on puut ja kasvillisuus suojattava asianmukaisesti rakennustyön ajaksi eikä maanpinnan muokkausta saa ulottaa rajan yli puiston puolelle. Suojaaminen ja aitaaminen tulee tehdä kokonaan tontin puolella.

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 voimassaoloaika ei pidennetä sen voimassaoloaikana.