

**Turun kaupunki
Rakennusvalvonta**

Puolalankatu 5, PL 355,
20101 TURKU

Päätösehdotus
Päätöspäivämäärä
Valmistelija:Eija Rasimus

Rakennuslupa
2021-1374

Rakennuspaikka

853-61-7-37
Pinta-ala 28029.0

Kaupunginosa/Kylä:
SATAMA

Vallihaudankatu 1
20100 TURKU

Kaava
Kaavanmukainen
käyttötarkoitus

Asemakaava
AL-1 Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue.

Hakija

Asunto Oy Turun Harppuunan Kippari c/o Merimieseläkekassa
PL 400
00161 HELSINKI

Asunto Oy Turun Harppuunan Loisto c/o Merimieseläkekassa
PL 400
00161 HELSINKI

Asunto Oy Turun Harppuunan Kompassi c/o Merimieseläkekassa
PL 400
00161 HELSINKI

Asunto Oy Turun Harppuunan Puosu c/o Realia Isännöinti, Turku
Uudenmaankatu 6a 1
20500 TURKU

Asunto Oy Turun Harppuunan Meripoiju c/o Merimieseläkekassa
PL 400
00161 HELSINKI

Asunto Oy Turun Harppuunan Majakka c/o Realia Isännöinti, Turku
Uudenmaankatu 6a 1
20500 TURKU

Asunto Oy Turun Harppuunan Ankkuri c/o Merimieseläkekassa
PL 400
00161 HELSINKI

Toimenpide

Uusi rakennus

- kerrostalo PRT 103969621R (asuntoja 95 kpl)
- aurinkopaneelit

Maalämpö
- maalämpökaivot 3 kpl

Luvan rakennus	Pysyvärakennus- tunnus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus
1	103969621R	6210.0	6210.0	19300.0

Hankkeen vaativuuksluokka

Vaativa

Rakenteellinen paloturvallisuus

Paloluokka P1

Lausunnot

Aluepelastuslaitos VSS Turku	20.10.2021	Puoltava
Kaavoitus KYTO	13.10.2021	Puoltava
Tonttipalvelut KYTO	09.11.2021	Puoltava
Aluepelastuslaitos Turku	28.10.2021	Ehdollinen
Liikennesuunnittelu KYTO	23.02.2022	Puoltava
Väylävirasto	22.02.2022	Puoltava
Tonttipalvelut KYTO	25.02.2022	Ehdollinen
Esteettömyyskoordinaattori	21.12.2022	Ehdollinen
Aluepelastuslaitos Turku	21.12.2022	Ehdollinen
Toteutus suunnittelu KYTO	12.01.2023	Ehdollinen
Kaupunkikuva-arkkitehti	13.01.2023	Puoltava

Hakemuksen liitteet

Sähköiset pääpiirustukset 14 kpl
 Sähköinen liite: Savunhallintasuunnitelma
 Sähköinen liite: Savunhallintasuunnitelman liitekuvat
 Sähköinen liite: Paloturvallisuussuunnitelma
 Sähköinen liite: Paloturvallisuussuunnitelma liitekuvat
 Sähköinen liite: Tie- ja raideliikennemeluserveys
 Sähköinen liite: Korttelipohja 1.krs
 Sähköinen liite: Havainnekuva kadun suunnasta
 Sähköinen liite: LVIA-suunnittelun ja toteutuksen 0-asiakirja
 Sähköinen liite: Huoneistoalat 2 kpl
 Sähköinen liite: Kortteli havainnekuva
 Sähköinen liite: Selvitys rakennuspaikan hallinnasta
 Sähköinen liite: Hulevesisuunnitelma
 Sähköinen liite: TopTen -kerrosalalaskelma
 Sähköinen liite: Pöytäkirjaote 6 kpl
 Sähköinen liite: Esteettömyys selvitys
 Sähköinen liite: Pohjatutkimus ja perustamistapaselvitys
 Sähköinen liite: Ajantasakaava
 Sähköinen liite: Kaavamääräykset
 Sähköinen liite: Lautakunnan esittelymateriaali
 Sähköinen liite: Liitoslausunto
 Sähköinen liite: Liitoslausuntokartta
 Sähköinen liite: Ennakkoneuvottelumuistio
 Sähköinen liite: Energiaselvitykset 2 kpl
 Sähköinen liite: Energiatodistukset 2 kpl

Sähköinen liite: Hallinnanjakosopimus
 Sähköinen liite: Muistio paloviranomaiskokous Kippari
 Sähköinen liite: Harppuunakortteli väestönsuojalaskelma
 Sähköinen liite: Väestönsuojailmoitus
 Sähköinen liite: VSS-piirustus
 Sähköinen liite: Julkisivut väri 2 kpl
 Sähköinen liite: Harppuunakortteli kerrosalalaskelma
 Sähköinen liite: Pihasuunnitelma Kippari
 Sähköinen liite: Rakennussuunnittelun perusteet ja hankekuvaus
 Sähköinen liite: Autopaikkalaskelma koko kortteli
 Sähköinen liite: Liikennemeluselvitys kaavavaihe
 Sähköinen liite: Harppuunakortteli poikkeamispäätös
 Sähköinen liite: Poikkeamispäätös asemapiirustus
 Sähköinen liite: Kerrosalakaaviot
 Sähköinen liite: Harppuuna talovärit
 Sähköinen liite: Selvitys maalämpökentän kaivojen sijoituksesta
 Sähköinen liite: Rakenteiden suunnittelun ja toteutuksen perusteet
 Sähköinen liite: Pyöräpaikkalaskelma koko kortteli

Poikkeukset ja lisäselvitykset

Lisäselvitykset:

- 1) Naapureille annettu viran puolesta mahdollisuus huomautuksen antamiseen.
- 2) Naapureilla ei huomautettavaa hankkeesta.
- 3) Aluepelastuslaitoksen lausunnon 28.10.2021 ehdollisuus on huomioitu suunnitelmassa ja lupaehdoin. Lausunto oheismateriaalina.
- 4) Aluepelastuslaitoksen lausunnon 21.12.2022 ehdollisuus on huomioitu suunnitelmassa ja lupaehdoin. Lausunto oheismateriaalina.
- 5) Tonttipalvelujen lausunnon 25.02.2022 ehdollisuus on huomioitu lupaehdoin. Lausunto oheismateriaalina.
- 6) Toteutussuunnittelun lausunnon 12.01.2023 ehdollisuus on huomioitu suunnitelmassa ja lupaehdoin. Lausunto oheismateriaalina.
- 7) Esteettömyyskoordinaattorin lausunnon 21.12.2022 ehdollisuus on huomioitu suunnitelmassa ja lupaehdoin. Lausunto oheismateriaalina.
- 8) Satamakadun puolelle tulee kolme tonttiliittymää; ajoliittymä autohalliin ja kaksi liittymää pelastusajoneuvon pelastuspaikkaa varten.
- 9) Poikkeamispäätöksessä on hyväksytty kaavamääräysten vastaisesti asuntojen avautuminen pelkästään sellaisen julkisivun suuntaan, jolla melutaso ylittää 60 dBA.
- 10) Kohteen esittelymateriaali oheismateriaalina.

Poikkeukset:

- 1) Poikkeusluvan mukaista rakennusalakohtaista rakennusoikeutta ylitetään 80,5 m².
 Perustelu: Tontin poikkeamisluvan mukainen rakennusoikeus ei ylity. Koko tontin rakennusoikeus käytetään kokonaisuudessaan viimeisen yhtiön kohdalla poikkeusluvan mukaisesti.
- 2) Rakennus ylittää kaavan mukaisen rakennusalan asemapiirustuksessa esitetyissä kohdin: D-talon osalta kaakkois- ja lounaissivulla ja E-talon osalta koillis- ja kaakkoissivulla.
 Perustelu: Poikkeusluvan ja myös kaavan mukainen kerrosala ei mahdu sille varatulle rakennusalalle suunnitelmien mukaisella ratkaisulla ulkokulmien sisäänvedetyin parvekkein.
- 3) Pelastusajoneuvon toinen reitti sijoittuu katualueen rajalle, josta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.
 Perustelu: Pelastustie on järjestettävissä vain tätä kautta. Reitti on suljettu

ajonestopollarein yleiseltä käytöltä.

4) Tonttiliittymä Satamakadulta ylittää rakennusjärjestyksen salliman 5 metrin leveyden.

Perustelu: Liittymän leveys 6m mahdollistaa väljemmät ajoväylät autohallin pääsisäänkäynnille.

5) Sinivierhaskelma toimitetaan korttelin viimeisen yhtiön Loiston rakennusluvan yhteydessä.

Perustelu: Tontista on suurin osa rakennettu vanhan rakennusjärjestyksen aikana, jolloin ei ole ollut velvollisuutta selvittää tontin vihertehokkuutta.

Työtä ei saa aloittaa ennen kuin on hyväksytty:

Vastaava työnjohtaja

KVV-työnjohtaja

IV-työnjohtaja

Kosteudenhallinnan valvonnasta vastaava henkilö

Ennen kunkin työvaiheen aloittamista on rakennusvalvontaviranomaiselle esitettävä:

Rakennesuunnitelmat

Salaojasuunnitelmat

Vesi- ja viemärisuunnitelmat

Ilmanvaihtosuunnitelmat

Kosteudenhallintasuunnitelma

Palokatkosuunnitelmat

Työn edistymisen mukaan pyydettyjä seuraavat katselmukset:

Katselmus	Rakennus
Aloituskokous	103969621R
Paikan merkitseminen	103969621R
Sijaintikatselmus	103969621R
Pohjakatselmus	103969621R
Rakennekatselmus	103969621R
Ilmanvaihtolaitteiden katselmus	103969621R
Väestönsuojan katselmus	103969621R
Eriyinen palotarkastus	103969621R
Tarkastusasiakirja	103969621R
Esteettömyyskatselmus	103969621R
Loppukatselmus	103969621R

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 liiketilan 1 käyttöönottoa on tilojen tarkennettu käyttötarkoitus osoitettava uudella rakennusluvalla.

Ennen kaivuu- ja rakennustöiden aloittamista on allekirjoitettava luvan saajan ja Turun kaupungin välinen erillinen käyttöoikeussopimus

pelastusajoneuvon pelastuspaikkojen sijoittamisesta yleiselle alueelle ja pelastuspaikkojen ajoyhteyksistä, viheralueiden rakentamisesta ja ylläpidosta sekä valaisinpylvään siirrosta. Sopimusneuvottelut käyttöoikeussopimuksesta kaupungin kanssa tulee aloittaa viipymättä.

Asemapiirrokseen merkityt pelastustiet on merkittävä tontille alueopastein sekä "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.

Pelastussuunnitelma on esitettävä erityisellä palotarkastuksella.

Toimistotilat ja liikehuoneisto sekä autosuojan poistumistiereitti on varustettava uloskäytävöpastuksella ja -valaistuksella. Toimisto ja liiketilat tulee varustaa alkusammutuskalustolla.

Savunpoistosuunnitelmat on esitettävä pelastuslaitokselle viipymättä pääsuunnitteluvaiheen jälkeen.

Hätäkeskukseen liitetyn paloilmoittimen perusmäärittelyt on laadittava elinkaarikirjalla. Perusmäärittelyt on esitettävä pelastuslaitokselle viipymättä pääsuunnitteluvaiheen jälkeen

Rakennus on varustettava sähköverkkoon liitettävillä palovaroittimilla, vähintään 1kpl/alkava 60m²/asunto

Porrashuoneisiin on toteutettava kerrosnumerointi.

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

Ennen rakennustöiden aloittamista tulee rakennusvalvontaan toimittaa selvitys siitä, että runkomelun osalta on huomioitu VTT:n suositus maaliikenteen aiheuttaman runkomelutason raja-arvosta 30/35 dB.

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

Julkisivun värit on hyväksyttävä työmaalle

tehtävien värimallien (vähintään kolme sävyvaihtoehtoa lupapiirustusten julkisivussa esitettyä sävyä kohti) avulla kaupunkikuva-arkkitehdilla ennen ko. rakennustyön aloittamista. Värimallien tulee olla min. 50cm x 50cm kokoisia ja mieluiten liikuteltavalle levyllä tehtyjä. Katselmuksen pöytäkirja on liitettävä loppukatselmuksiakirjoihin.

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.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa tulee rakennusvalvontaan toimittaa hyväksyttävät melumittaukset siitä, että liikennemelu ei ylitä Valtioneuvoston päätöksessä 993/92 annettuja ohjearvoja sisällä eikä melulta suojatuilla piha-alueilla.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa tulee rakennusvalvontaan toimittaa hyväksyttävät melumittaukset siitä, että asuntojen ulko-oleskelutilojen melutaso ei ylitä 55 dBA.

Rakennesuunnitelmien yhteydessä on toimitettava julkisivujen ääneneristävyyslaskelmat, jolla osoitetaan, että kaavamääräys julkisivujen ääneneristävydestä toteutuu.

Ennen rakennustöiden aloittamista tulee rakennusvalvontaan toimittaa selvitys siitä, että junaliikenteen aiheuttama tärinä ei ylitä arvoa 0,3 mm/s.

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

Ennen rakennustöiden aloittamista on tehtävä selvitys maaperän saastuneisuudesta. Selvitys on toimitettava rakennusvalvontaan.

Maalämpökaivojen sijaintikatselmus, jossa vastaavatyönjohtaja toimittaa selvityksen porareian ominaisuustiedoista. Vastaavan työnjohtajan tulee tilata sijaintikatselmuksen jälkeen loppukatselmus.

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

viemäriin.

Maalämpökaivojen porausaikataulusta on tiedotettava naapureita hyvissä ajoin.

Lämpökaivoa ei saa paineistaa porauksen jälkeen vedellä eikä räjähteellä.

Vastaava työnjohtaja täyttää maalämpötyön tarkastusasiakirjan, joka toimitetaan LVI-tarkastusinsinöörille sähköisenä ePermittiin.

Ensisijaisesti porausvedet tulee imeyttää tontille, mikäli maaperä siihen soveltuu. Poisjohdettavat porausvedet tulee käsitellä riittävästi siten, että kiintoainepitoisuus on enintään 300 mg/l ja vesi on aistinvaraisesti tarkasteltuna kirkasta.

Pelastustiellä sijaitsevien maalämpökaivojen kansien on kestettävä pelastusajoneuvon paino.

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

Aurinkopaneelijärjestelmän asennusten läpiviennit palo-osastoivissa rakenteissa on suunniteltava palokatkosuunnitelmassa.

Aurinkopaneelien virran pääkatkaisimet on suunniteltava, ja niiden paikat on selvitettävä palokunnan hyökkäysreitille maantasokerrokseen.

Aurinkopaneelijärjestelmä on huomioitava rakennuksen huolto- ja kunnossapidossa sekä lisättävä pelastussuunnitelmaan.

Selvitys asuinrakennuksen ja porrashuoneen välisen seinärakenteen äänieristävyydestä on hyväksytettävä rakennusvalvonnassa ennen kyseisten rakennustöiden aloittamista.

Piha- ja istutussuunnitelma tulee hyväksyttävä rakennusvalvonnan hortonomilla ennen toteutusta. Suunnitelmassa esitettävä kasvilajit korkeuksineen sekä rakenteelliset ratkaisut, kasvualueet tms., joilla kasvien, puiden ja pensaiden kasvuolosuhteet mahdollistetaan.

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.

Autohallin sähköautojen latausjärjestelyjen paloturvallisuus tulee huomioida. Sähköautojen latauspisteiden päävirrankatkaisu on toteutettava.

Kosteudenhallintasuunnitelma tulee toimittaa rakennusvalvontaan ennen rakennustöiden aloittamista.

Rakennusvalvontaan tulee toimittaa selvitys kosteudenhallintasuunnitelman noudattamisesta ennen rakennuksen käyttöönottoa.

Ennen rakennustöiden aloitusta tulee rakennusvalvontaan toimittaa hyväksyttäväksi maalämpökaivojen porauskartta, jossa on esitetty maalämpökaivojen etäisyydet katujen johtoverkostoista.

Ovensulkimella varustetun asunto-oven on avauduttava porrashuoneessa siten, että paarikuljetus on mahdollista.

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.