

**Turun kaupunki
Rakennusvalvonta**

Puolalankatu 5, PL 355,
20101 TURKU

Päätösehdotus

Päätöspäivämäärä
Valmistelija:Sampo
Sälevaara

**Rakennuslupa
2022-1557**

Rakennuspaikka

853-23-56-1
Pinta-ala 7702.0

Kaupunginosa/Kylä:VASARAMÄ
KI

Lemminkäisenkatu 17
20520 TURKU

Kaava
Kaavanmukainen
käyttötarkoitus

Asemakaava
AL ASUNTO- JA LIIKE

Hakija

Lumo Kodit Oy
PL 40
00301 HELSINKI

Toimenpide

Uusi rakennus

- asuinkerrostalo (asuntoja 98) PRT 104038926C
- polkupyöräkatos PRT 104056018R
- jätekatos PRT 104056019S
- Purku
- asuinkerrostalo PRT 1015738626
- talousrakennus PRT 1015738637

Luvan rakennus	Pysyvärakennus- tunnus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus
1	104038926C	5179.0	4309.0	17970.0
2	104056018R	57.0	57.0	138.0
3	104056019S	40.0	40.0	97.0
4	1015738626	4130.0	4130.0	12390.0
5	1015738637	240.0	240.0	0.0

Hankkeen vaativuusluokka

Vaativa

Rakenteellinen paloturvallisuus

Paloluokka P1

Lausunnot

Kaupunkikuvatyöryhmä	16.11.2022	Ehdollinen
Aluepelastuslaitos Turku	26.10.2022	Ehdollinen
Liikennesuunnittelu KYPA	17.11.2022	Puoltava

Hakemuksen liitteet

Sähköiset pääpiirustukset 10 kpl
 Sähköinen liite: Naapurin puoltava lausunto
 Sähköinen liite: Selvitys rakennuspaikan hallinnasta
 Sähköinen liite: Valtakirja
 Sähköinen liite: Kaupparekisteriote
 Sähköinen liite: Pöytäkirjaote
 Sähköinen liite: Palotekninen suunnitelma
 Sähköinen liite: Hulevesiselvitys
 Sähköinen liite: Perustamistapalausunto
 Sähköinen liite: Purkujäteilmoitus
 Sähköinen liite: Kosteudenhallintaselvitys
 Sähköinen liite: Energiaselvitys
 Sähköinen liite: Paarimitoituskavio
 Sähköinen liite: Rakenteiden suunnittelun ja toteutuksen perusteet
 Sähköinen liite: Sinivihherkeroin
 Sähköinen liite: Esittelymateriaali
 Sähköinen liite: Väestönsuojapiirustus
 Sähköinen liite: Pinta-alakaaviot

Poikkeukset ja lisäselvitykset

Rakennuskorttelissa asuinkerrostalon, polkupyöräsuojan ja jätekatoksen rakentaminen sekä asuinkerrostalon ja talousrakennuksen purkaminen.

Lisäselvitykset:

- 1) Annettu naapureille viran puolesta mahdollisuus huomautuksen antamiseen.
- 2) Kaupunkikuvatyöryhmän lausunto on ehdollinen. Suunnitelmaa on kehitetty lausunto huomioiden. Kaupunkikuvatyöryhmän lausunto on oheismateriaalina.
- 3) Sinivihherkeroin on 1,585.
- 4) Asuntojen keskipinta-ala on 31 m².
- 5) Selvitys purkujätteen käsittelystä on toimitettu hakuvaiheessa.
- 6) Aluepelastuslaitoksen lausunto on ehdollinen. Lausunto on otettu huomioon suunnitelmissa ja lupaehdoin.
- 7) Käytetään Kuivaketju10 kosteudenhallinnassa.

Poikkeukset:

- 1) Ullakko ei kaikilta osin täytä ullakon määritelmää talotekniikan tilantarpeen vuoksi. Paloteknisesti ullakko on käsitelty kerroksena.
- 2) Rakennusoikeutta ylitetään yhteensä 65,5 m². Asuinkakennuksessa rakennusoikeutta ylitetään 9 m² mm. kaikkien kolmen porrashuoneen läpikuljettavuuden vuoksi. Pp-katoksen rakennusoikeuden ylitys 56,5 m² johtuu rakennusjärjestyksen tulkinnasta katosten rakennusoikeuteen laskemisesta (Turun kaupungin rakennusjärjestys 9§). Tontilla on 8x30m -kokoinen rakennusala autosuojan rakentamista varten. Autosuojan rakennusosalalla (240m²) ei ole kaavaan merkittyä rakennusoikeutta. Vanha autosuoja puretaan eikä sitä rakenneta uudestaan. Rakennusoikeus on laskettu asemakaavan voimaan tullessa (v. 1960) voimassa

olleen Rakennuslain laskentatavan mukaan. Asemakaavan mukaista rakennusoikeutta rakennetaan as.rak 4209 m², pp-katos 56,5. yht. 4265,5 m². Rakennusasetuksen (Asetus rakennusasetuksen muuttamiseksi 341/1979), 152§ salliman ylityksen ala on 99,5 m² ja kerrosala yhteensä 4365 m². Ullakon ala on 390 m². Jätekatoksen ala on 40 m². Maanpäällisen kellarin ala on 480,5 m². Tontin yhteenlaskettu rakennettu kokonaisala on 5275,5 m².

3) Pp- ja jätekatos sijaitsevat tontin asemakaavamääräysalueella Pli, "Rakentamatta jätettävä pihamaana käytettävä tontinosa. Käyttötapa: Vähintään 2/3 on istutettava maistraatin hyväksymän suunnitelman mukaan ja pidettävä puistomaisessa kunnossa." Tontilla ei ole rakennusaloja eikä erikseen osoitettua rakennusoikeutta p.o. katoksille. Asemakaava on vuodelta 1960. Rakennusjärjestys on vuodelta 2021. Asemakaavassa ei ole voitu varautua rakennusjärjestyksen vaatimaan määrään polkupyöräpaikkoja eikä jätteidenlajittelun ja säilytyksen nykyisiin tilavavaatimuksiin. Katosten sijainti on myös tontin käytettävyyden kannalta parempi.

Poikkeukset ovat kokonaisuutena arvioiden vähäisiä.

Työtä ei saa aloittaa ennen kuin on hyväksytty:

Kosteudenhallinnan valvonnasta vastaava henkilö
 IV-työnjohtaja
 KVV-työnjohtaja
 Vastaava työnjohtaja

Ennen kunkin työvaiheen aloittamista on rakennusvalvontaviranomaiselle esitettävä:

Rakennesuunnitelmat
 Salaojasuunnitelmat
 Vesi- ja viemärisuunnitelmat
 Ilmanvaihtosuunnitelmat
 Kosteudenhallintasuunnitelma
 Purkusuunnitelma

Työn edistymisen mukaan pyydettyä 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
Tarkastusasiakirja	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.

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 tontiliikenteeseen 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.

Kaikkien parvekkeiden lasitus on tehtävä samanaikaisesti.

Asemapiirroksessa 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.

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

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

Ennen rakennustöiden aloittamista on rakennusvalvonnassa hyväksyttävä rakennuspaikan hulevesisuunnitelma virtauslaskelmineen.

Ennen purkutyön aloittamista on tehtävä selvitys

purkujätteen määrästä, laadusta ja sijoituspaikasta. Selvitys on toimitettava rakennusvalvontaan.

Pysäköintialuetta tulee jäsennöidä istutuksin mahdollisuuksien mukaan, ja tarkennettu piha- ja istutussuunnitelma tulee toimittaa rakennusvalvontaan ennen pihan toteuttamista.

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.