

**Turun kaupunki
Rakennusvalvonta**Puolalankatu 5, PL 355,
20101 TURKU**Päätösehdotus**Päätöspäivämäärä
Valmistelija:Sampo
Sälevaara**Rakennuslupa
2022-1001****Rakennuspaikka**853-61-7-40
Pinta-ala 2261.0

Kaupunginosa/Kylä:SATAMA

Hoviväenkatu 3
20100 TURKUKaava
Kaavanmukainen
käyttötarkoitusAsemakaava
AK-1 Asuinkerrostalojen korttelialue**Hakija**Turun kaupunki, Tonttipalvelut
Puolalankatu 5
20100 Turku**Toimenpide**

Uusi rakennus

- kerrostalo A, asuntoja 38, PRT 104022061B
- kerrostalo B, asuntoja 27, PRT 104022062C
- pihakatokset 4 kpl
- pihajärjestelyt- ja rakenteet

Luvan rakennus	Pysyvärakennus- tunnus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus
1	104022061B	3064.0	3064.0	9564.0
2	104022062C	1904.0	1904.0	5985.0

Hankkeen vaativuusluokka

Vaativa

Rakenteellinen paloturvallisuus

Paloluokka P1

LausunnotKaupunkikuvatyöryhmä
Aluepelastuslaitos Turku12.01.2022
27.10.2022Ehdollinen
Ehdollinen

Liikennesuunnittelu KYTO	21.11.2022	Ehdollinen
Aluepelastuslaitos Turku	20.10.2022	Puoltava
Kaupunkikuva-arkkitehti	05.12.2022	Ehdollinen
Tonttipalvelut KYTO	19.10.2022	Puoltava

Hakemuksen liitteet

Sähköiset pääpiirustukset 22 kpl
 Sähköinen liite: Perusrakennetyypit (talot A ja B)
 Sähköinen liite: Akustisen suunnittelun perusteet liitteineen
 Sähköinen liite: Värisasemapiirustus
 Sähköinen liite: Palotekninen selvitys liitteineen
 Sähköinen liite: Istutussuunnitelma
 Sähköinen liite: LVI-suunnittelun ja toteutuksen 0-asiakirja
 Sähköinen liite: Kaupungin hulevesien koostepiirustus
 Sähköinen liite: Ulkovärisuunnitelma liitteineen
 Sähköinen liite: Ilmoitus väestönsuojasta
 Sähköinen liite: Pelastustiepiirustus
 Sähköinen liite: Poikkeamat
 Sähköinen liite: Perustelut rakennusoikeuden ylityksiin
 Sähköinen liite: Pohjatutkimus ja perustamistapaselvitys
 Sähköinen liite: Selvitys hulevesien johtamisesta liitteineen
 Sähköinen liite: Selvitys laajuustiedoista liitteineen
 Sähköinen liite: Valtakirja
 Sähköinen liite: Yhteisjärjestelysopimusluonnos liitteineen
 Sähköinen liite: Energiaselvitys liitteineen
 Sähköinen liite: Karttaote
 Sähköinen liite: Kaavamääräykset
 Sähköinen liite: Ympäristötekniinen maaperätutkimus
 Sähköinen liite: Kulkukaaviot, pyöräpaikat ja näkemäalue
 Sähköinen liite: Rakenteiden suunnittelun ja toteutuksen perusteet
 Sähköinen liite: SiniViher-laskelma
 Sähköinen liite: Liitoslausuntokartta
 Sähköinen liite: Sopimus Herttuankulman kaava-alueen korttelien Satama-7, -17, 18 ja 19
 Sähköinen liite: Meluselvitysotteet
 Sähköinen liite: Lautakuntakäsittelyn esittelyaineisto
 Sähköinen liite: Viranomaispalaveri liitteineen
 Sähköinen liite: Ajantasakaava
 Sähköinen liite: Liitoskohtalausunto
 Sähköinen liite: Rakennussuunnittelun perusteet ja hankekuvaus
 Sähköinen liite: Teknisen ennakkoneuvottelun muistio

Poikkeukset ja lisäselvitykset

Lisäselvitykset:

- 1) Annettu naapurille viran puolesta mahdollisuus huomautuksen antamiseen.
- 2) Kaupunkikuvatyöryhmän lausunto on ehdollinen. Lausunto on otettu huomioon jatkosuunnittelussa, lukuun ottamatta alimman kerroksen parvekkeet, joita ei muokata pihapatioiksi paremman yksityisyyden saavuttamiseksi. Lausunto on oheismateriaalina.
- 3) Siniviherkerroin on 0,808 (vaatimus on 0,8).
- 4) Aluepelastuslaitoksen lausunto on ehdollinen. Lausunto on huomioitu jatkosuunnittelussa ja lupaehdoin. Lausunto on oheismateriaalina.
- 5) Aluepelastuslaitoksen lausunto väestönsuojasta on puoltava.
- 6) Liikennesuunnittelun lausunto on ehdollinen. Lausunto on otettu huomioon

suunnitelmissa lukuun ottamatta jäteauton kulkukaaviota. Jätepiste on kolmen rakennuksen yhteinen ja jäteauton ajoreitti ei risteä leikki- ja oleskelupaikan kanssa. Jäteauton ajoreitti kulkee autopaikoitusalueella. Lausunto on oheismateriaalina.

7) Tonttipalvelun lausunto on puoltava.

8) Rakennushankkeessa noudatetaan Kuivaketju10:ä

9) Alueella on maaperätutkimuksissa todettu Valtioneuvoston asetuksen (VNA 214/2007) ohjearvot ylittäviä haitta-ainepitoisuuksia. Asia on huomioitu lupaehdoin.

Poikkeukset:

1) Rakennus B ylittää tontin sisäisen rakennusalan rajan itään 0,35m ja länteen 0,9m erillisen poikkeamat -liitteessä esitetyllä tavalla yhteisten asukastoimintojen sovittamiseksi A- ja B-rakennusten kesken, sekä julkisivun tiilimitoituksen yhteensovittamiseksi.

2) Rakennusoikeuden ylitys. Sallittu rakennusoikeus rak A 2500 m2 ylitetään 69 m2. Rakennusoikeuteen laskettava ala on 2500 m2, ulkoseinän 250mm ylittävän osan, väestönsuojan, taloteknisten järjestelmien kuilujen ja hormin ja teknisen tilan (MRL 115§) ala on 292 m2 ja kaavan sallima luonnonvaloisten porrashuoneiden 15 m2 ylittävä yhteenlaskettu ala on 203 m2. Kerros- ja kokonaisala on 2569 m2. Sallittu rakennusoikeus rak B 1804 m2 ylitetään 54 m2. Rakennusoikeuteen laskettava ala on 1804 m2, ulkoseinän 250mm ylittävän osan, väestönsuojan, taloteknisten järjestelmien kuilujen ja hormin ja teknisen tilan (MRL 115§) ala on 198 m2 ja kaavan sallima luonnonvaloisten porrashuoneiden 15 m2 ylittävä yhteenlaskettu ala on 117,5 m2. Kerros- ja kokonaisala on 2119,5 m2. rakennus A 69m2 ja rakennus B 21,5m2. Perusteena on tavanomaista laajemmat asukkaiden yhteistilat.

3) Polkupyörien säilytys on kaikki esitetty pyöräkatoksiin kadun tasolla olevan kerroksen sijaan. Katokset ovat kolmelta sivulta umpinaisia ja kaikki paikat ovat runkolukittavia. Katokset ovat asemakaavan mukaisesti viherkattoisia.

4) Asemakaavan vaatimaa koko korttelin kattavaa hulevesisuunnitelmaa ei laadita. Korttelin 7 kaksi etelän puoleista korttelialuetta (TVT ja KL) ovat jo rakentuneita omine toimivine hulevesijärjestelyineen. Tontille 39 (LPA-1) haetaan eri lupa. Kaupungin omassa alueelle laaditussa hulevesiperiaatesuunnitelmassa LPA-1 - alueen hulevesijärjestelyt ovat itsenäiset.

Poikkeamat 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
 Tarkennettu piha- ja istutussuunnitelma

Työn edistymisen mukaan pyydettävä seuraavat katselmuks:

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	104022061B
Eriytynen palotarkastus	Kaikkiin rakennuksiin
Piha-alueiden katselmus	Kaikkiin rakennuksiin
Tarkastusasiakirja	Kaikkiin rakennuksiin
Loppukatselmus	Kaikkiin rakennuksiin

Muut ehdot:

Rautatieliikenteestä aiheutuva värinä tulee huomioida rakennusten rakenteissa siten, että normaaleissa asuinrakennuksissa liikennetärinän osalta ei ylitetä VTT:n laatiman ohjeen värähtelyluokan C arvoa 0,30 mm/s tai voimassa olevaa määräysarvoa.

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 rakennusten käyttöönottoa tulee rakennusvalvontaviranomaiselta hakea päätöstä korttelin tonttien käytön yhteisjärjestelystä. (liittyy lupaan 2022-1637). Yhteisjärjestelysopimuksessa tulee huomioida kaikki tonttien väliset yhteisjärjestelyt, mm. autopaikat, leikkipaikat, naapurin puolelle ulottuvat rakenteet, perustukset, räystäät, katokset, parvekkeet jne.

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

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

Rakennus on varustettava paloviranomaisen hyväksymällä alkusammutuskalustolla.

Rakennus on varustettava sähköverkkoon liitettävillä palovaroittimilla. Palovaroittimia tulee olla vähintään 1kpl/alkava 60m²/asunto.

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

Mikäli kaivu- tai purkutöiden yhteydessä havaitaan merkkejä pilaantuneista maista, on otettava yhteys ympäristötekniiseen asiantuntijaan, joka arvioi tarvittavat toimenpiteet.

Alueella on maaperätutkimuksissa todettu Valtioneuvoston asetuksen (VNA 214/2007) ohjearvot ylittäviä haitta-ainepitoisuuksia. Ennen rakentamisen aloittamista on maaperätutkimuksen mukaisesti maaperän puhdistustarve tarkennettava.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa rakennusvalvontaan tulee toimittaa selvitys Kuivaketju10:n noudattamisesta.

Tonttien 40 ja 41 talous-, jäte- ja hulevesien liitoskohdat on sovittava Turun kaupungin kanssa ja niiden sijainnit ja toteutustavat on yhteensovitettava Turun kaupungin yleisten alueiden suunnitelmien kanssa. Ennen kaivuu- ja rakennustöiden aloittamista yhteensovitussuunnitelma liitoskohtineen on hyväksyttävä rakennusvalvontaviranomaisella.

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 molemmat tontit kokonaisuudessaan rakentuvat. Lopullisten järjestelyjen tulee olla valmiina ennen lopullisia loppukatselmuksia.

Yhteisjärjestelysopimus tulee päivittää vastaavasti. Tilapäisille järjestelyille on haettava erillistä rakennuslupaa

Ennen tontille 853-61-7-39 ulottuvien rakennustöiden aloittamista on rakennusvalvontaviranomaiselle toimitettava allekirjoitettu yhteisjärjestelysopimus tai muu allekirjoitettu sitoumus, jolla luvan liitteenä olevan 23.6.2021 allekirjoitetun sopimuksen mukainen tontin 39 tuleva omistaja hyväksyy ko. rakenteet, rasitteet ja muut tarpeelliset toimenpiteet tontilla 39. Ennen rakennustöiden aloittamista on allekirjoitettava TVT Asunnot Oy:n ja Turun kaupungin välinen tontin 853-61-7-40 ostamista koskeva kiinteistökauppakirja.

Varasto- ja yhteistilojen osalta on laadittava erilliset

savunpoistosuunnitelmat.

Parvekkeiden puupintojen palosuojaus on huomioitava ja esitettävä erityissuunnitelmissa.

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.