

**Turun kaupunki
Rakennusvalvonta**

Puolalankatu 5, PL 355,
20101 TURKU

Päätösehdotus

Päätöspäivämäärä
Valmistelija:Sampo
Sälevaara

**Rakennuslupa
2022-1637**

Rakennuspaikka

853-61-7-41
Pinta-ala 1256.0

Kaupunginosa/Kylä:SATAMA

Hoviväenkatu 5
20100 TURKU

Kaava
Kaavanmukainen
käyttötarkoitus

Asemakaava
AK-1 Asuinkerrostalojen korttelialue

Hakija

Turun kaupunki, Tonttipalvelut
Puolalankatu 5
20100 Turku

Toimenpide

Uusi rakennus

- asuinkerrostalo PRT 1040409301
- pihakatokset 2 kpl
- pihajärjestelyt- ja rakenteet

| Luvan rakennus | Pysyvärakennus- tunnus | Kokonaisala | Kerrosala | Tilavuus |
|-------------------|---------------------------|-------------|-----------|----------|
| 1 | 1040409301 | 2106.0 | 2103.0 | 6318.0 |

Hankkeen vaativuusluokka

Vaativa

Rakenteellinen paloturvallisuus

Paloluokka P1

Lausunnot

| | | |
|---------------------|------------|------------|
| Hortonomi | 04.11.2022 | Ehdollinen |
| Tonttipalvelut KYTO | 03.11.2022 | Puoltava |
| Tonttipalvelut KYTO | 03.11.2022 | Puoltava |
| Kaavoitus KYPA | 03.11.2022 | Puoltava |

| | | |
|--------------------------|------------|------------|
| Kaupunkikuvatyöryhmä | 10.08.2022 | Ehdollinen |
| Aluepelastuslaitos Turku | 21.11.2022 | Ehdollinen |
| Liikennesuunnittelu KYPA | 08.12.2022 | Ehdollinen |
| Kaupunkikuva-arkkitehti | 28.11.2022 | Ehdollinen |
| Aluepelastuslaitos Turku | 14.11.2022 | Puoltava |

Hakemuksen liitteet

Sähköiset pääpiirustukset 17 kpl
 Sähköinen liite: Ympäristötekniinen maaperätutkimus
 Sähköinen liite: Rakennussuunnittelun perusteet ja hankekuvaus
 Sähköinen liite: Herttuankulman esisopimus
 Sähköinen liite: Selvitys laajuustiedoista
 Sähköinen liite: Kulkukaaviot, pyöräpaikat ja näkemäalue tarkastelu
 Sähköinen liite: RAK perusrakennetyypit (talo C)
 Sähköinen liite: Rakenteiden suunnittelun ja toteutuksen perusteet
 Sähköinen liite: Liitoskohtalausunto kartta liite
 Sähköinen liite: SiniViher-laskelma
 Sähköinen liite: Valtakirja
 Sähköinen liite: Selvitys hulevesien johtamisesta liitteineen
 Sähköinen liite: Perustelut rakennusoikeuden ylityksiin
 Sähköinen liite: Kaavapoikkeukset
 Sähköinen liite: Pohjatutkimus ja perustamistapaselvitys
 Sähköinen liite: Palotekniinen selvitys
 Sähköinen liite: Akustisen suunnittelun perusteet
 Sähköinen liite: Yhteisjärjestelysopimusluonnos liitteineen
 Sähköinen liite: Energiaselvitys liitteineen
 Sähköinen liite: Pelastustiepiirustus
 Sähköinen liite: Liitoskohtalausunto
 Sähköinen liite: Viranomaispalaveri liitteineen
 Sähköinen liite: LVI-suunnittelun ja toteutuksen 0-asiakirja
 Sähköinen liite: Meluselvitysotteet
 Sähköinen liite: Kaupungin hulevesien koostepiirustus
 Sähköinen liite: Ilmoitus väestönsuojasta
 Sähköinen liite: Lautakunnan esittelymateriaali
 Sähköinen liite: Kaavamääräykset
 Sähköinen liite: Ajantasakaava
 Sähköinen liite: Teknisen ennakoneuvottelun 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 0,829 (vaatimus on 0,8).
- 4) Aluepelastuslaitoksen lausunto on ehdollinen. Lausunto on otettu huomioon suunnitelmissa ja lupaehdoin. Lausunto on oheismateriaalina.
- 5) Aluepelastuslaitoksen lausunto väestönsuojasta on puoltava.
- 6) Kaavoituksen lausunto on puoltava.
- 7) Liikennesuunnittelun lausunto on ehdollinen. Lausunto on otettu huomioon suunnitelmissa ja lupaehdoin. Lausunto on oheismateriaalina.
- 8) Tonttipalvelun lausunto on puoltava.
- 9) Rakennushankkeessa noudatetaan Kuivaketju10:ä

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

Poikkeukset:

- 1) Rakennus ylittää rakennusalan rajoja 0,2 -0,9 m, (pohjoiseen 200mm, itään 880mm, etelään 300mm, länteen 810mm) erillisen poikkeamat -liitteessä esitetyllä tavalla yhteisten asukastoimintojen sovittamiseksi A- ja B-rakennusten kesken, sekä Julkisivun tiilimitoituksen yhteensovittamiseksi.
- 2) Sallittu rakennusoikeus 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. 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) Kaikkia hule- ja kattovesiä ei kaavamääräyksen mukaisesti viivytetä, vaan vedet johdetaan Hoviväenpuistoon puistoon viivyttämättä, valumavesinä, kaupungin oman alueelle laaditun hulevesiperaatesuunnitelman mukaisesti.
- 5) 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 hulevesiperaatesuunnitelmassa LPA-1 - alueen hulevesijärjestelyt ovat itsenäiset.

Poikkeamat ovat kokonaisuutena arvioiden vähäisiä.

Työtä ei saa aloittaa ennen kuin on hyväksytty:

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

Ennen kunkin työvaiheen aloittamista on rakennusvalvontaviranomaiselle esitettävä:

Rakennesuunnitelmat
Salaojasuunnitelmat
Vesi- ja viemärisuunnitelmat
Ilmanvaihtosuunnitelmat
Kosteudenhallintasuunnitelma
Tarkennettu piha- ja istutussuunnitelma

Työn edistymisen mukaan pyydettyä seuraavat katselmuks:

| Katselmus | Rakennus |
|----------------------|-----------------|
| Aloituskokous | 1040409301 |
| Paikan merkitseminen | 1040409301 |
| Sijaintikatselmus | 1040409301 |
| Pohjakatselmus | 1040409301 |
| Perustuskatselmus | 1040409301 |

| | |
|-------------------------------------|------------|
| Rakennekatselmus | 1040409301 |
| Ilmanvaihtolaitteiden katselmus | 1040409301 |
| Vesi- ja viemärlaitteiden katselmus | 1040409301 |
| Väestönsuojan katselmus | 1040409301 |
| Eriyinen palotarkastus | 1040409301 |
| Piha-alueiden katselmus | 1040409301 |
| Tarkastusasiakirja | 1040409301 |
| Loppukatselmus | 1040409301 |

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.

Puiston puolelle ulottuvista toimenpiteistä tulee laatia sopimus Turun kaupungin kanssa ennen rakennustoimenpiteisiin ryhtymistä ja tarkennettu suunnitelma hulevesien johtaminen pintavaluna on hyväksyttävä Turun kaupungin toteutussuunnittelussa.

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 rakennustöiden aloittamista tulee rakennusvalvontaviranomaiselta hakea päätöstä korttelin tonttien käytön yhteisjärjestelyistä. (liittyä lupaan 2022-1001). Yhteisjärjestelysopimuksessa tulee huomioida kaikki tonttien väliset yhteisjärjestelyt, mm. autopaikat, leikkipaikat, naapurin puolelle ulottuvat rakenteet, perustukset, räystäät, katokset, parvekkeet jne.

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

Rakennuksen ja tontin pelastussuunnitelma on päivitettävä muutosten osalta.

Puistoon rajautuvalla kiinteistönrajalla on puut ja kasvillisuus suojattava asianmukaisesti rakennustyön ajaksi eikä maanpinnan muokkausta saa ulottaa rajan yli puiston puolelle.

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) ohjeavot 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 yhteensovittettava Turun kaupungin yleisten alueiden suunnitelmien kanssa. Ennen kaivuu- ja rakennustöiden aloittamista yhteensovitus suunnitelma liitoskohtineen on hyväksyttävä rakennusvalvontaviranomaisella.

Ennen rakennustöiden aloittamista on allekirjoitettava Yh-Kodit Oy:n ja Turun kaupungin välinen tontin 853-61-7-41 ostamista koskeva kiinteistökauppakirja.

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

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.