

**Turun kaupunki
Rakennusvalvonta**Puolalankatu 5, PL 355,
20101 TURKU**Päätösehdotus**Päätöspäivämäärä
Valmistelija:Eija Rasimus**Rakennuslupa
2023-196****Rakennuspaikka**853-74-88-8
Pinta-ala 941.0

Kaupunginosa/Kylä:PITKÄMÄKI

Samottikuja 5
20250 TURKUKaava
Kaavanmukainen
käyttötarkoitusAsemakaava
AK-1 Asuinkerrostalojen korttelialue.**Hakija**Kiinteistö Oy Pitkämäki 11 c/o Newsec Asset Management Oy
PL 52
00101 HELSINKIS-Pankki Tontti Erikoissijoitusrahasto
Mikonkatu 9
00100 Helsinki**Toimenpide**

Uusi rakennus

- kerrostalo PRT 104070988M (asuntoja 38 kpl)
- pihakannen alainen pysäköintihalli PRT 104070989N

Luvan rakennus	Pysyvärakennus- tunnus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus
1	104070988M	2215.0	1898.0	8100.0
2	104070989N	820.0	820.0	2725.0

Hankkeen vaativuusluokka

Vaativa

Rakenteellinen paloturvallisuus

Paloluokka P1

Lausunnot

Varha Aluepelastuslaitos	18.04.2023	Ehdollinen
Varha Aluepelastuslaitos	13.04.2023	Puoltava
Turun kaupunki Liikennesuunnittelu	06.04.2023	Puoltava
Turun kaupunki Vesihuolto	11.04.2023	Puoltava
Esteettömyyskoordinaattori	11.04.2023	Ehdollinen
Turun kaupunki Ympäristönsuojelu	25.04.2023	Ehdollinen
Turun kaupunki Kaavoitus	27.04.2023	Puoltava

Hakemuksen liitteet

Sähköiset pääpiirustukset 17 kpl
 Sähköinen liite: Palotekninen suunnitelma tontit 8-11
 Sähköinen liite: Naapurien kuuleminen
 Sähköinen liite: Kulkukaavio
 Sähköinen liite: Selvitys asuinhuoneiston ja porrashuoneen välisestä ääneneristävydestä
 Sähköinen liite: Yhteisjärjestelysopimusluonnos saman korttelin muiden toimijoiden kanssa
 Sähköinen liite: Yhteisjärjestelysopimusluonnos korttelin 88 T2H:n sisäisistä järjestelyistä
 Sähköinen liite: Rasitesopimus autopaikkojen sijoittamisesta tontille 853-74-74-23
 Sähköinen liite: Pihasuunnitelma
 Sähköinen liite: Vaiheistussuunnitelma tontti 8 osalta
 Sähköinen liite: Hankekuvaus
 Sähköinen liite: Hulevesisuunnitelma
 Sähköinen liite: Selvitys esteettömyydestä
 Sähköinen liite: Pohjatutkimus ja perustamistapaselvitys
 Sähköinen liite: Kerrosalakaaviot
 Sähköinen liite: Valtakirjat 2 kpl
 Sähköinen liite: Selvitys rakennuspaikan hallinnasta
 Sähköinen liite: Lautakunnan esittelymateriaali
 Sähköinen liite: Kosteudenhallintaselvitys
 Sähköinen liite: Kaupparekisteriotteet 2 kpl
 Sähköinen liite: Energiatodistus
 Sähköinen liite: Energiaselvitys
 Sähköinen liite: Ajantasakaava ja -määräykset
 Sähköinen liite: PIMA tutkimusraportti
 Sähköinen liite: Kaavamääräyksen istutteen alueen pinta-alat
 Sähköinen liite: Väestönsuojapiirustus
 Sähköinen liite: Luonnos autohallin laajentumisesta tilanteessa jos yhteiskäyttöautot poistuvat
 Sähköinen liite: Liitoskohtalausunto ja -kartta
 Sähköinen liite: Rakennussuunnittelun ja toteutuksen perusteet
 Sähköinen liite: Korttelipohja, autohalli yläkellari
 Sähköinen liite: Korttelipohja, autohalli alakellari
 Sähköinen liite: VSS-ilmoitus
 Sähköinen liite: Muistio
 Sähköinen liite: Ennakkoneuvottelun muistio
 Sähköinen liite: Materiaali - ennakkoneuvottelu 2 esittelymateriaali
 Sähköinen liite: Akustisen suunnittelun perusteet
 Sähköinen liite: Suunnittelun ja toteutuksen perusteet LVI
 Sähköinen liite: Sivi-laskelma
 Sähköinen liite: Sivi-laskelman pinta-alat

Poikkeukset ja lisäselvitykset

Lisäselvitykset:

1) Kaupunkikuvatyöryhmä 16.11.2022 päätti lausuntonaan puoltaa hanketta ehdolla että:

-A-talon lasijulkisivuun toivotaan lisää elävyyttä, esimerkiksi parvekkeiden osittaisella aurinkosuojauksella.

-Julkisivujen tiilimateriaalien käyttöä pidettiin hyvänä ja kadun puoleiset maantasokerroksen julkisivut ja piha-alueet ovat ansiokkaat.

2) A-talo käsitellään luvalla 2023-218.

3) Hakija on kuullut naapurit.

4) Naapureilla ei ole huomautettavaa hankkeesta.

5) Aluepelastuslaitos on antanut hankkeesta ehdollisen lausunnon. Lausunto on otettu huomioon suunnitelmissa ja lupaehdoin. Lausunto oheismateriaalina.

6) Ympäristönsuojelu on antanut hankkeesta ehdollisen lausunnon. Lausunto on otettu huomioon suunnitelmissa ja lupaehdoin. Lausunto oheismateriaalina.

7) Esteettömyyskoordinaattori on antanut hankkeesta ehdollisen lausunnon. Lausunto on otettu huomioon suunnitelmissa ja lupaehdoin. Lausunto oheismateriaalina.

8) Sallitun kerrosalan ylitys (sallittu 1633 m², rakennetaan 1898 m², josta ulkoseinän paksuuden 250 mm ylittävää osuutta 58 m² ja muuta sallittua ylitystä 171,5 m², jolloin ylitykseksi jää 35,5 m² (2,2 %)).

9) Rakennuspaikan sinivihkerkertoimen tavoitetaso on 0,8 (RJ), saavutettu taso 0,822.

10) Paloluokka P1, asuinrakennus: suojaustaso 1, autohalli: suojaustaso 2 (paloilmoitin).

11) LPA-alue käsitellään luvalla 2023-200 (kiinteistö 74-88-9).

12) Korttelialueelle laadittava korttelikohtainen hulevesien hallinta- ja viivytys suunnitelma esitetään luvalla 2023-218 (kiinteistö 74-88-11). Korttelialueena käsitellään korttelipihaan osuus.

13) Kohteen esittelymateriaali on oheismateriaalina.

Poikkeukset:

1) Vähäinen rakennusoikeuden ylitys 35,5 m² (2,2 %)

Perustelu: Katutasen asuntojen parvet toteutetaan yli 1,6 m korkuisina johtuen sisäänkäyntikerroksen korkeasta kerroskorkeudesta, jolloin ne lasketaan rakennusoikeuteen. Autohallin ja maaston sekä katusuunnitelmien korkotasojen takia sivutiloja on sijoitettu osittain maanpäällisiin kerroksiin.

2) Pysäköintipaikkoja on sijoitettu viereiseen kortteliin.

Perustelu: Seitsemän autopaikkaa on sovittu toteutettavaksi naapurikorttelin puolelle rasitesopimuksen mukaisesti.

3) Rakennuksessa on kaksi kellarikerrosta.

Perustelu: Autohalli rakennetaan koko korttelin osalle yhtenäisenä. Maaston korkeuserojen takia autohallin alemman pysäköintitason esteetöntä kulkua varten on tarvittu alempi kellaritaso, jonne on sijoitettu varastotiloja.

4) Kaavamääräys istutettavan piha-alueen osuudesta (50 %) alitetaan tällä tontilla, istutettavan alueen osuus 39 %.

Perustelu: Piha-alueen kulkuyhteydet ja järjestelyt jakautuvat eri tonteille epätasaisesti. Tontin koko pinta-ala on istutettu niiltä osin kuin se on mahdollista. Kaavan mukaan istutetusta pinta-alasta vähintään 1/2 tulee olla kasvulaustaltaan riittävä puiden ja pensaiden istutukseen. Istutettavasta alasta on osoitettu 64 % pensasistutuksille, jolla kompensoidaan istutettavan pinta-alan puutetta.

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
 Pohjatutkimus
 Palokatkosuunnitelmat

Työn edistymisen mukaan pyydettyä seuraavat katselmuks:

Katselmus	Rakennus
Aloituskokous	Kaikkiin rakennuksiin
Paikan merkitseminen	Kaikkiin rakennuksiin
Sijaintikatselmus	Kaikkiin rakennuksiin
Pohjakatselmus	Kaikkiin rakennuksiin
Rakennekatselmus	Kaikkiin rakennuksiin
Ilmanvaihtolaitteiden katselmus	Kaikkiin rakennuksiin
Vesi- ja viemärlaitteiden katselmus	Kaikkiin rakennuksiin
Väestönsuojan katselmus	104070988M
Erityinen palotarkastus	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 rakennusvalvontaviranomaiselle toimittaa allekirjoitettu rasitesopimus tonttien 74-88-8 ja 74-88-6, 74-88-9, 74-88-10, 74-88-11 sekä 74-88-2 välisistä, tonteille rakennettaviin rakennuksiin sekä kiinteistöihin kohdistuvista rasitteista koskien kulkuoikeuksia, pysäköintihallin käyttöä, piha-alueen ja pihakannen käyttöä, talotekniikan sijoittamista, perustus-, rakenne- ja sietorasitteita sekä palomuurin rakentamista jättämistä. Sopimuksen mukaiset rasitteet tulee perustaa ennen rakennuksen käyttöönottoa.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa tulee rakennusvalvontaviranomaiselle toimittaa allekirjoitettu rasitesopimus tontin 74-88-8 oikeudesta käyttää muodostettavalla LPA-1 -alueen kiinteistöllä olevaa neljää pysäköintipaikkaa.

Asemapiirrokseen merkityt pelastustiet on merkittävä tontille "Pelastustie" ja "Pysäköinti kielletty" liikennemerkkein sekä tarvittaessa alueopasteella.

Pelastustiet on rakennettava katuluokan 3 mukaisesti ja paloauton toimintapaikan (leveys 6 m) kohdalla tukijalkojen alla kantavuuden on oltava 250 kN/m².

Pelastussuunnitelma on toimitettava pelastusviranomaiselle rakennuksen käyttöönottovaiheen valvontakäynnillä.

Autohallit ja majoitushuoneistot on varustettava poistumisopastuksella ja -valaistuksella sekä soveltuvalla ja riittävällä alkusammutuskalustolla.

Savunpoistosuunnitelmat on esitettävä pelastuslaitokselle välittömästi rakennushankkeen aloituksen jälkeen.

Hätäkeskukseen kytketyn paloilmoitimen elinkaarikirjan perusmäärittelyt on esitettävä pelastuslaitokselle välittömästi rakennushankkeen aloituksen jälkeen. Paloilmoitimen käyttöönottotarkastus on tehtävä ennen rakennuksen käyttöönottoa.

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

Viranomaisverkon kuuluvuus on huomioitava suunnittelussa.

Porrashuoneisiin tulee lisätä kerrostasanteiden kerrosnumerointi jälkivalaisevilla ja selvästi erottuvilla numeroilla.

Mahdolliset vaiheistukset on suunniteltava palo- ja poistumisturvallisuuden osalta toimiviksi.

Ennen rakennustöiden aloittamista on rakennusvalvonnalla hyväksyttävä autohallin mahdollisen vaiheistuksen väliaikaisten seinien rakenne.

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).

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 rakennustöiden aloittamista tulee tarkennettu pihasuunnitelma esittää hyväksyttäväksi rakennusvalvonnan hortomilla.

Ennen rakennustöiden aloittamista tulee rakennusvalvonnassa hyväksyttää suunnitelma tontin pinnantasauksesta, sadevesikaivojen sijainneista korkoineen ja tulvimisreiteistä.

Ennen rakennustöiden aloittamista tulee työmaa-aikainen hulevesisuunnitelma hyväksyttää rakennusvalvonnassa.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa tulee rakennusvalvonnassa hyväksyttää melumittaukset siitä, että liikennemelu ei ylitä sisällä, parvekkeilla eikä melulta suojatuilla piha-alueilla Valtioneuvoston päätöksessä 993/92 annettuja ohjearvoja eikä kaavamääräyksessä mainittua päiväajan keskiäänitasoa. Mikäli pääpiirustusten mukaisilla suunnitelmilla ei päästä vaadittuihin mittausarvoihin, tulee muutoksille hakea erillistä rakennuslupaa.

Esteettömät autopaikat ja vierasautopaikat on tontilla merkittävä asianmukaisin liikennemerkkein.

Alueella suoritetuista ja suoritettavista maanalaisista purkutöistä on laadittava jäteraportti, joka tulee toimittaa rakennusvalvontaan ja ympäristönsuojeluun viimeistään kolmen kuukauden kuluessa purkuvaiheen päättymisestä.

Mahdollinen pilaantunut maaperä tulee puhdistaa ennen rakennustöiden aloittamista. Pilaantuneen maaperän puhdistusraportti tulee toimittaa ympäristönsuojeluun viimeistään kolmen kuukauden kuluessa puhdistustyön päättymisestä.

Kohteessa tehtävien tilapäistä melua ja tärinää aiheuttavien rakennustöiden ilmoituksen luvanvaraisuus tulee varmistaa Turun kaupungin ympäristönsuojelumääräyksistä.

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.

Maaston korkeusasemat ja arvioidut tulvakorkeudet Saukonojan läheisyydessä tulee tarkistaa. Suomen ympäristökeskuksen alustavassa hulevesitulvakartassa on arvioitu viereisen Saukonojan tulvakorkeudet. Erillinen selvitys tulvakorkeuksien huomioimisesta rakenteiden suunnittelussa on hyväksyttävä rakennusvalvonnassa ennen rakentamistöiden aloitusta. Mahdollisille muutoksille on haettava erillinen muutoslupa.

Esteettömyyskoordinaattorin lausunnon määräysluonteiset kirjaukset tulee huomioida

Ennen rakennuksen käyttöönottoa tulee piha-alueen jätepisteet ja pelastustiet olla käytettävissä.

Pihan pinnakaiteiden korkeudet tulee sovittaa naapuritontin 74-88-6 pihan kaidekorkeuksiin.

Tontin autopaikat sijoittuvat autohalliin ja LPA-alueelle. Ennen rakennuksen käyttöönottoa tulee hyväksyttävä rakennusvalvonnassa suunnitelma autopaikkojen tilapäisestä järjestelystä ennen LPA-alueen autopaikkojen valmistumista.

Kosteudenhallintasuunnitelma tulee toimittaa rakennusvalvontaan ennen rakennustöiden aloittamista.

Rakennusvalvontaan tulee toimittaa selvitys kosteudenhallintasuunnitelman noudattamisesta ennen rakennuksen käyttöönottoa.

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 voimassaoloa ei pidennetä sen voimassaoloaikana.