

**Turun kaupunki
Rakennusvalvonta**

Puolalankatu 5, PL 355,
20101 TURKU

Päätösehdotus

Päätöspäivämäärä
Valmistelija:Milla Mikkonen

**Rakennuslupa
2022-1731**

Rakennuspaikka

853-15-97-2
Pinta-ala 4444.0

Kaupunginosa/Kylä:PÄÄSKYVU
ORI

Pääskysillankatu 9
20540 TURKU

Kaava
Kaavanmukainen
käyttötarkoitus

Asemakaava
AK-1 Asuinkerrostalojen korttelialue.

Hakija

Asunto Oy Turun Pääskynlehto c/o YIT Suomi Oy
PL 17
20521 TURKU

Toimenpide

Uusi rakennus

- kerrostalo PRT 104044367W, asuntoja 42 kpl
- autohallin laajennus PRT 1038789916

Luvan rakennus	Pysyvärakennus-tunnus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus
1	104044367W	2969.0	2969.0	9160.0

Luvan rakennus	Pysyvärakennus-tunnus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus
2	1038789916	691.0	691.0	1800.0

Hankkeen vaativuusluokka

Vaativa

Rakenteellinen paloturvallisuus

Paloluokka P1

Lausunnot

Aluepelastuslaitos Turku
Aluepelastuslaitos Turku

16.12.2022
09.12.2022

Ehdollinen
Puoltava

Liikennesuunnittelu KYPA	29.11.2022	Puoltava
Kaavoitus KYPA	01.12.2022	Puoltava
Tonttipalvelut KYTO	30.11.2022	Puoltava
Turun kaupunki Ympäristönsuojelu KYPA	08.03.2023	Ehdollinen

Hakemuksen liitteet

Sähköiset pääpiirustukset 14 kpl
 Sähköinen liite: Hankekuvaus
 Sähköinen liite: SiVi-laskelman tuloskortti koko tontin osalta
 Sähköinen liite: Valtakirja
 Sähköinen liite: Selvitys rakennuspaikan hallinnasta
 Sähköinen liite: Velvoitetut energiaratkaisut ja niiden osoittaminen liitteineen
 Sähköinen liite: Hallituksen pöytäkirjaote
 Sähköinen liite: LVI-suunnittelun ja toteutuksen sekä käyttöönoton perusteet
 Sähköinen liite: Kosteudenhallintaselvitys
 Sähköinen liite: Kaupparekisteriote
 Sähköinen liite: Hallinnanjakosopimus
 Sähköinen liite: Energiaselvitys
 Sähköinen liite: Geotekninen suunnitelma
 Sähköinen liite: Lautakunnan esittelymateriaali
 Sähköinen liite: Rakenteiden suunnittelun ja toteutuksen perusteet
 Sähköinen liite: Ilmoitus väestönsuojasta
 Sähköinen liite: Kaavio parikuljetuksen tilantarpeesta
 Sähköinen liite: Kerrosalalaskelma
 Sähköinen liite: Tontin liitoskohtalausuntokartta aiemalta rakennusvaiheelta
 Sähköinen liite: Ennakkoneuvottelun esittelymateriaali
 Sähköinen liite: Tontin liitoskohtalausunto
 Sähköinen liite: Ennakkoneuvottelun muistio

Poikkeukset ja lisäselvitykset

Lisäselvitykset:

- 1) Naapureille annettu viran puolesta mahdollisuus huomautuksen antamiseen.
- 2) Aluepelastuslaitos on antanut hankkeesta ehdollisen lausunnon. Lausunto on otettu huomioon suunnitelmissa ja lupaehtoin. Lausunto on oheismateriaalina.
- 3) Aluepelastuslaitoksen lausunto liittyen väestönsuojaan on puoltava.
- 4) Kaavoitus on antanut hankkeesta puoltavan lausunnon.
- 5) Liikennesuunnittelu on antanut hankkeesta puoltavan lausunnon.
- 6) Ympäristönsuojelun ehdollinen lausunto on huomioitu suunnitelmissa ja lupaehtoisissa. Lausunto on oheismateriaalina.
- 7) Kaupunkikuvatyöryhmä 6.5.2020 § 40: Kaupunkikuvatyöryhmä päätti ennakkolausuntonaan puoltaa hakemusta. Pidetään hyvänä ajatusta taiteen lisäämisestä rakennusten identifioimiseksi. Pihakansilta tulee järjestää luonteva yhteys hulevesialueelle. -Hulevedet ohjataan kaavanmukaisesti, ohjaus sovittu yhdessä kaavoittajan ja vesihuollon kanssa. Hulevesialue kokonaan viereisen kiinteistön puolella. Suunnittelija on vahvistanut taideaiheen suunnittelun sisäänkäynteihin, huomioitu lupaehtoisissa.

8) Asuntojen keskipinta-ala 49 m².

9) Esittelymateriaali on oheismateriaalina.

Poikkeukset:

1) Rakennusalan kaavanmukainen rakennusoikeus ylittyy 56 m² (2,4 %). Rakennukseen toteutetaan asukkaiden yhteinen talosauna 34 m². Koko tontin rakennusoikeuden ylitys on 174 m² (2,4 %). Rakennusoikeuden ylityksestä on asukkaiden yhteistiloja keskimäärin 38,5 m²/asuinrakennus (yhteensä 115,5 m²). Kahdessa tontin asuinrakennuksesta on talosauna ja yhdessä asuinrakennuksessa kerhotila.

2) Kiinteistölle toteutetaan kolme tonttiliittymää. Kahden aiemmin toteutetun tonttiliittymän kautta ei järjestetä normaalia ajoneuvoliikennettä vaan kyseiset liittymät ovat pelastusteitä ja palvelevat jätehuoltoa niin, että jäteauton ei tarvitse pysähtyä katualueelle. Tällä luvalla toteutettava kolmas liittymä on ainoa, joka palvelee normaalia ajoneuvoliikennettä ja jonka kautta kulku tontin pysäköintihalliin on hoidettu.

Ajoneuvoliittymän leveys 8 m sallitun viiden metrin sijasta. Ajoneuvoliittymän leveydessä on huomioitu pelastusajoneuvon kääntösäde ja ajoneuvoliittymän leveys pitää sisällään myös nurmikivetyyn ajoneuvoliikenteestä erotetun jalankulku yhteyden asuinrakennuksen sisäänkäynniltä parkkihallille. Normaalin ajoneuvoliikenteen osa on betonikivetty ja noin 5 metriä leveä.

3) 2 kpl vieraspaikkoja sijoitetaan piha-alueelle poiketen asemakaavamääräyksestä "Autopaikkamitoitus on 1ap/85k-m² ja paikat tulee sijoittaa rakenteellisena pihakannen alle."

Asemakaavavaatimuksen mukaiset paikat asukaspysäköinnille saadaan toteutettua pihakannen alle laajennettavaan autohalliin. Ratkaisulla mahdollistetaan vieraspysäköinnin mahdollisuus asukaspysäköinnin lisäksi.

Työtä ei saa aloittaa ennen kuin on hyväksytty:

Vastaava työnjohtaja

Kosteudenhallinnan valvonnasta vastaava henkilö

IV-työnjohtaja

KVV-työnjohtaja

Ennen kunkin työvaiheen aloittamista on rakennusvalvontaviranomaiselle esitettävä:

Rakennesuunnitelmat

Salaojasuunnitelmat

Vesi- ja viemärisuunnitelmat

Ilmanvaihtosuunnitelmat

Kosteudenhallintasuunnitelma

Tarkennettu piha- ja istutussuunnitelma

Työn edistymisen mukaan pyydettävä seuraavat katselmukset:

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
Piha-alueiden katselmus	Kaikkiin rakennuksiin
Tarkastusasiakirja	Kaikkiin rakennuksiin
Loppukatselmus	Kaikkiin rakennuksiin

Muut ehdot:

Ennen rakennustöiden aloittamista on kirjallisesti pyydetävä rakennusvalvonnalta rakennustyön aloituskokouksen järjestämistä.

Vastaavaksi työnjohtajaksi hyväksytyn henkilön on pidettävä työmaan tarkastusasiakirjaa, joka sisältää selonteon rakennustyön eri vaiheista.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa on allekirjoitettava luvan saajan ja Turun kaupungin välinen erillinen käyttöoikeussopimus pelastusajoneuvon pelastuspaikan sijoittamisesta yleiselle alueelle luvassa esitetylle paikalle. Sopimusneuvottelut käyttöoikeussopimuksesta kaupungin kanssa tulee aloittaa viipymättä, kuitenkin viimeistään 6 kuukautta ennen suunniteltua rakennuksen käyttöönottoa.

Asemapiirrokseen merkityt pelastustiet ja nostopaikat on merkittävä tontille "Pelastustie" ja "Pysäköinti kielletty" liikennemerkeillä ja alueopasteella.

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

Pelastussuunnitelma on esitettävä käyttöönottovaiheen valvontakäynnillä.

Porrashuoneet on varustettava pelastuslaitoksen ohjeen mukaisella kerrosnumeroinnilla.

Autosuoja on varustettava uloskäytäväopastuksella ja -valaistuksella sekä alkusammutuskalustolla ja toteutettava.

Paikalliselta pelastusviranomaiselta tulee pyytää valvontakäyntiä ja väestösuojan tarkastusta ennen rakennusvalvonnan osittaisia loppukatselmuksia. Pelastuslaitoksella on turvallisuusasioiden tarkastuslista erityistä palotarkastusta varten. Työmaan tulee tehdä em. listan mukaan omatarkastus, ennen erityisen palotarkastuksen tekemistä.

Parvekkeiden lasien on oltava avattavia ja kaikissa

rakennuksissa ulkonäöltään keskenään samanlaisia. Kaikille asukkaille on toimitettava lasien käytöstä asianmukainen ohje, jossa neuvotaan myös oikea tuulettaminen.

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.

Rakennettava kiinteistö rajautuu kaakkoisreunaltaan välittömästi asemakaavan mukaiseen lähivirkistysalueeseen (VL). Lähivirkistysalueelle sijaitsee luonnonsuojelulain 29 §:n mukaisesti suojeltavaksi tarkoitettu luontotyyppi (pähkinäpensaslehto). Pähkinäpensaslehdon aluetta (s-2) ei saa muuttaa maata kaivamalla, puita kaatamalla tai muulla rakentamisella niin, että luontotyypin ominaispiirteiden säilyminen vaarantuu. Rakentamisen aikana aluetta ei saa käyttää edes hetkellisesti varastointiin tai muuhun työmaakäyttöön, vaan se tulee rajata esimerkiksi suoja-aidoin rakentamisen aikana.

Hallinnanjakosopimus tulee päivittää vastaamaan myönnettyjä rakennuslupia ennen rakennuksen käyttöönottoa.

Mikäli yläpohjan ontelotilan koko ylittää 400 m², tulee se jakaa palo-osastoihin ympäristöministeriön asetus rakennusten paloturvallisuudesta mukaisesti.

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

Pihakannen aidan detaljit on hyväksyttävä kaupunkikuva-arkkitehdilla ennen toteutusta. Katselmuksen pöytäkirja tulee liittää loppukatselmuksiasiakirjoihin.

Kadunpuolen sisäänkäyntiin on toteutettava taideaihe, jonka suunnitelma on hyväksyttävä kaupunkikuva-arkkitehdilla ennen sitä koskevien rakennustöiden aloittamista. Katselmuksen pöytäkirja tulee liittää loppukatselmuksiasiakirjoihin.

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 voimassaoloaikaa ei pidennetä sen voimassaoloaikana.