

**Turun kaupunki
Rakennusvalvonta**Puolalankatu 5, PL 355,
20101 TURKU**Päätösehdotus**Päätöspäivämäärä
Valmistelija:Noora
Rummukainen**Rakennuslupa
2023-565****Rakennuspaikka**853-84-102-3
Pinta-ala 5556.0

Kaupunginosa/Kylä:KÄRSÄMÄKI

Vesalankatu 17
20360 TURKUKaava
Kaavanmukainen
käyttötarkoitusAsemakaava
KL-1 Liikerakennusten korttelialue hotellia varten.**Hakija**Kiinteistö Oy Turun Vesalankadun Hoivakoti c/o Huutihovi Oy
Tervahovinkatu 6 A 18
20810 TURKU**Toimenpide**

Uusi rakennus

- hoivakoti PRT 104082002X
- jätetila PRT 1040820117
- Puunkaato
- puut kaadetaan rakennuksen ja paikoitusalueen kohdalta

Luvan rakennus	Pysyvärakennus- tunnus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus
1	104082002X	2280.0	2280.0	8208.0
2	1040820117	20.0	20.0	54.0

Hankkeen vaativuusluokka

Vaativa

Rakenteellinen paloturvallisuus

Paloluokka P2

Lausunnot

Turun kaupunki Ympäristönsuojelu	22.05.2023	Ehdollinen
Varha Aluepelastuslaitos	01.06.2023	Ehdollinen
Kaupunkikuva-arkkitehti	06.06.2023	Ehdollinen

Turun kaupunki	01.06.2023	Ehdollinen
Esteettömyyskoordinaattori		
Turun kaupunki Tonttipalvelut	30.05.2023	Puoltava
Varha Aluepelastuslaitos	24.07.2023	Ehdollinen

Hakemuksen liitteet

Sähköiset pääpiirustukset 12 kpl
 Sähköinen liite: Katukorkeudet Kärsämäki
 Sähköinen liite: Liitoskohtalausunto ja karttaote liitteineen
 Sähköinen liite: Pohjatutkimus ja perustamistapaselvitys
 Sähköinen liite: Muu lausunto - Poistumisturvallisuusselvityksen arviointipäätös
 Sähköinen liite: Palotekninen selvitys 2 kpl
 Sähköinen liite: Kosteudenhallintaselvitys
 Sähköinen liite: Esteettömyyssuunnitelma
 Sähköinen liite: Selvitys hulevesien johtamisesta
 Sähköinen liite: Selvitys laajuustiedoista
 Sähköinen liite: Rakennesuunnittelun 0-asiakirja
 Sähköinen liite: Väestönsuojailmoitus
 Sähköinen liite: Palvelutalon varustelutaso ja rakennustapaseloste
 Sähköinen liite: Hankekuvaus ja rakennussuunnittelun perusteet
 Sähköinen liite: Rakennetyypit
 Sähköinen liite: LVIA-suunnittelun perusteet
 Sähköinen liite: Pihasuunnitelma
 Sähköinen liite: Sinivihherkerroin
 Sähköinen liite: RH2-lomake
 Sähköinen liite: Energiaselvitykset 3 kpl
 Sähköinen liite: Muistio, Ennakkoneuvottelu 1 ja 2
 Sähköinen liite: Lautakunnan esittelymateriaali
 Sähköinen liite: Poikkeuslupapäätös
 Sähköinen liite: Selvitys rakennuspaikan hallinnasta
 Sähköinen liite: Kaupparekisteriote
 Sähköinen liite: Valtakirjat 2 kpl

Poikkeukset ja lisäselvitykset

Lisäselvitykset:

- 1) Luvalla haetaan hoivakotia 57 asukkaalle. Tontille sijoitetaan myös piharakennus, jossa sijaitsevat jäteastiat.
- 2) Annettu naapureille viran puolesta mahdollisuus huomautuksen antamiseen. Naapureilla ei ole huomautettavaa.
- 3) Hankkeelle on myönnetty poikkeamispäätös 31.10.2022. Poikkeusluvalla on myönnetty:
 - käyttötarkoituksen muutos, liikerakennusten korttelialueelle hotellia varten palveluasumista
 - autopaikkojen määrä, kaavan mukaisesti 54 ap, rakennetaan 26 autopaikkaa
- 4) Aluepelastuslaitos on antanut hankkeesta ehdollisen lausunnon, jossa on myös huomioitu väestönsuoja ja sen riittävyys. Lausunto on otettu huomioon suunnitelmissa ja lupaehdoin. Aluepelastuslaitoksen lausunto on oheismateriaalina.
- 5) Esteettömyyskoordinaattori on antanut hankkeesta ehdollisen lausunnon. Suunnitelmia on muokattu esteettömyyskoordinaattorin kommenttien mukaisesti ja lausunto on otettu huomioon myös lupaehdoin. Esteettömyyskoordinaattorin lausunto on oheismateriaalina.
- 6) Kaupunkikuva-arkkitehti on antanut hankkeesta ehdollisen lausunnon. Suunnitelmia on kehitetty kaupunkikuva-arkkitehdin kommentit huomioiden.

Kaupunkikuva-arkkitehdin lausunto on oheismateriaalina.

7) Ympäristönsuojelu on antanut hankkeesta ehdollisen lausunnon. Lausunto on otettu huomioon lupaehdoin. Ympäristönsuojelun lausunto on oheismateriaalina.

8) Esittelymateriaali on oheismateriaalina.

Poikkeukset:

1) Rakennuksen etäisyys naapurin rajoista (vaadittu 4 metriä, esitetään 3 metriä). Perustelu: Rakennuksen etäisyys pohjoisrajasta on 3,04 m. Tontti kapenee idän suuntaan ja se vaikeuttaa rakennusmassojen sijoittamista. Ko. ratkaisun johdosta sisäpihalla asuntojen ikkunoiden eteen saadaan vaadittava 8 m tilaa. Pohjoisen puolella naapurina on Turun kaupungin omistama puisto.

2) Talousrakennus sijoittuu kokonaan rakennusalan ulkopuolelle.

Perustelu: Jätekatos on sijoitettu rakennusalueen ulkopuolelle, jotta sisäpiha voidaan hyödyntää kokonaan oleskelupihana, ja jotta jätehuolto voidaan toteuttaa toimivasti.

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

Väestönsuojelusuunnitelmat

Kosteudenhallintasuunnitelma

Työn edistymisen mukaan pyydettyä 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

Kaikkiin rakennuksiin

Eriytynen palotarkastus

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 / sallittu vain merkityille paikoille" liikennemerkein 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 käyttöönottoon mennessä ja se on esitettävä käyttöönottovaiheen valvontakäynnillä.

Rakennus on varustettava soveltuvalla ja riittävällä alkusammutuskalustolla. Pelastuslaitos esittää rakennuksen alkusammutusvälineiksi käsisammuttimia, pikapaloposteja ja sammutuspeitteitä.

Savunpoistosta on tehtävä kaavio pelastuslaitoksen hyökkäysreitille. Savunpoistosuunnitelma on esitettävä pelastuslaitokselle välittömästi rakennushankkeen aloituksen jälkeen.

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

Automaattisen sammutuslaitteiston suunnitteluperusteet ja suunnitelmat on esitettävä pelastuslaitokselle välittömästi rakennushankkeen aloituksen jälkeen. Sammutuslaitteiston varmennus- tai käyttöönottotarkastus on tehtävä ennen rakennuksen käyttöönottoa.

Sisäänkäyntien katokset tulee toteuttaa siten, että palo ei pääse leviämään niiden kautta osastointien välillä. Ratkaisu tulee esittää rakennesuunnitelmissa.

Uloskäytäväopastus ja -valaistus on suunniteltava ja toteutettava.

Rakennushankkeessa tulee varmistaa, että liikennemelu ei ylitä Valtioneuvoston päätöksessä 993/92 annettuja ohjearvoja sisällä eikä pihan oleskelualueilla.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa on sisätiloissa ja piha-alueilla suoritettava esteettömyyskatselmus, jonka pöytäkirja on liitettävä loppukatselmusasiakirjoihin.

Asemapiirroksessa säilytettäväksi esitetyt puut ja kasvillisuus on suojattava asianmukaisesti rakennustyön ajaksi.

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

Asemapiirrokseseen merkityt esteettömät autopaikat ja vierasautopaikat on tontilla merkittävä asianmukaisin liikennemerkkein.

Ennen rakennustöiden aloittamista tulee rakennusvalvontaan toimittaa tarkennettu pihasuunnitelma. Piha on suunniteltava ja toteutettava siten, että pintavesien kuivattaminen tapahtuu tontin puolella. Tontin pintavesiä ei saa johtaa katu-, naapuri- tai puistoalueille. Painanteet tulee tehdä tarpeeksi leveinä, loivina ja syvinä. Tarkennettu pihasuunnitelma on hyväksyttävä rakennusvalvonnassa.

Täyttöjä tehtäessä täyttöainesten on oltava laadultaan täyttöön soveltuvaa karkeaa puhdasta kivennäismaata.

Työkoneet ja kemikaalisäiliöt on säilytettävä öljytiiviiksi tehdyllä seisontapaikalla. Työkoneet ja -laitteet tulee pestä ja huoltaa pohjavesialueen ulkopuolella. Koneesta mahdollisesti vuotavan öljyn pääsy maaperään tulee estää.

Työmaajätteitä käsiteltäessä ja varastoitaessa tilapäisesti työmaalla on huolehdittava siitä, etteivät ne aiheuta pohjaveden pilaantumista.

Pohjavesialueen pysyvä alentaminen on kiellettyä ilman vesilain mukaista lupaa. Pintavedet ja kattovedet, jotka eivät ole vaarana pohjavedelle, tulee pääsääntöisesti maaperäolosuhteiden niin salliessa imeyttää rakennuspaikalla. Pinnoitetut, moottoriajoneuvoille tarkoitetut katu-, pysäköinti- ja liikennealueet viemäroidään sadevesiviemäriin.

Mikäli rakentamisen yhteydessä kaivetaan kivennäismaakerroksen alapuolelle savikerrokseen

ja havaitaan mahdollisia sulfaattimaita, tulee sitä ilmoittaa Turun kaupungin ympäristönsuojeluviranomaiselle (ymparistonsuojelu@turku.fi). Tällöin tulee myös selvittää tarkemmin happamien sulfaattimaiden esiintyminen ja tarkistaa niiden vaikutus suunnitelmaratkaisuihin.

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.